Meppel Centrumschil, herziening
Eendrachtstraat 28

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Juridische vorm 9
1.5 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **11**
2.1 Huidige situatie en ruimtelijk-functionele structuur 11
2.2 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk 3 Beleidskader **23**
3.1 Rijksbeleid 23
3.2 Provinciaal beleid 27
3.3 Gemeentelijk beleid 29

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden **37**
4.1 Bodem 37
4.2 Geluid 38
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 41
4.4 Zon en schaduw 43
4.5 Water 44
4.6 Ecologie 45
4.7 Luchtkwaliteit 48
4.8 Externe veiligheid 49
4.9 Bedrijven en milieuzonering 52
4.10 Verkeer en parkeren 53
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 57

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten **59**
5.1 Algemeen 59
5.2 Dit bestemmingsplan 61
5.3 Regels 62
5.4 Verbeelding 63

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **64**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 64
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 64

Hoofdstuk 7 Procedure **66**
7.1 Vooroverleg en inspraak 66
7.2 Zienswijzen 66

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Eendrachtstraat 28 te Meppel is het voormalige kantoor van de politie gesitueerd. Het plan voornemen betreft het slopen van het voormalige politiekantoor en de realisatie van appartementen in de sociale huursector. Het gaat om circa 55 appartementen met zes verdiepingen. Binnen het geldende plangebied geldt de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Het woningbouwproject past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Meppel-Centrumschil'. Daarom is het noodzakelijk hiervoor een bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eendrachtstraat 28 te Meppel. Het plangebied ligt nabij de rotonde Ceintuurbaan/Eendrachtstraat. Aan de westzijde van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen en aan de oostzijde grenst het perceel aan het Mallegat. Aan de oostzijde hiervan zijn woningen gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied is de binnenstad (centrum) van Meppel gelegen. Op onderstaande afbeelding is het plangebied globaal aangegeven met een rode omlijning.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De huidige geldende bestemmingsplannen zijn Meppel-Centrumschil (2013), Meppel – Paraplu-bestemmingsplan Parkeren (2018), Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting (2022) en voor een deel van het plangebied ook het Paraplubestemmingsplan geluidzone scheepswerf (2020). Het gebied heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming maatschappelijk
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3;
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte (8 meter)';
- Aanduiding 'geluidzone-industrie';

'Meppel-Centrumschil' (28 juni 2013)

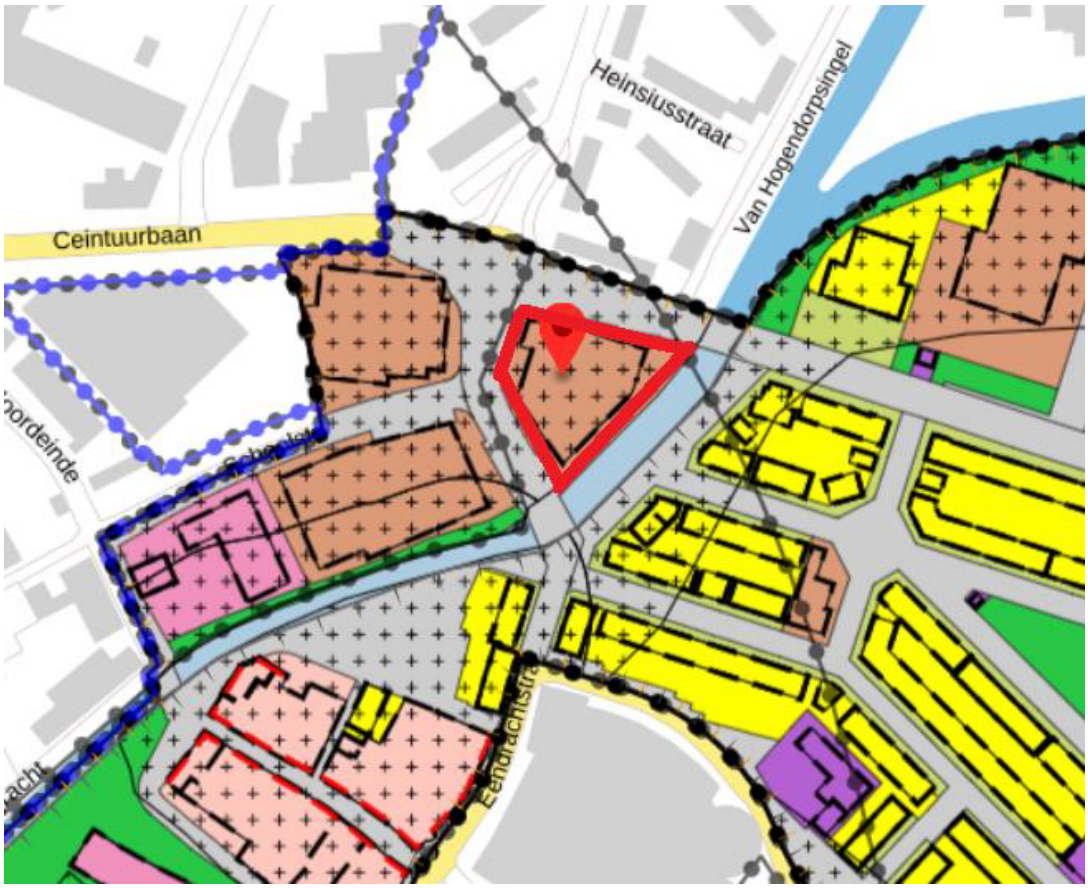
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Meppel-Centrumschil’ (2014). Het gebied heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming maatschappelijk
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3;
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte (8 meter)';
- Aanduiding 'geluidzone-industrie';

Binnen de geldende bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen worden in het bestemmingsplan gedefinieerd als educatieve, informatieve, levensbeschouwelijke, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Het bouwen van woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Om het initiatief juridisch planologisch mogelijk te maken is daarom dit bestemmingsplan opgesteld.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven, met daarbinnen rood omkaderd het plangebied.



Figuur 1.2. Uitsnede bestemmingsplan Meppel Centrumschil, betreffende woningblokken globaal rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

'Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren' (15 november 2018)

Voorts geldt op het plangebied de bestemming: 'Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt dat de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening uiterlijk per 1 juli 2018 komt te vervallen. Dit betekent dat voor onder andere parkeernormen niet meer kan worden getoetst aan de bepalingen uit de bouwverordening. In bestemmingsplannen die zijn vastgesteld na 29 november 2014 moet daarom een parkeerregeling zijn opgenomen. Op grond van artikel 3.1.2, lid 2, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening kan in deze parkeerregeling worden verwezen naar de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel waarin de parkeernormen zijn opgenomen.

Bij het realiseren van voldoende parkeergelegenheid hoeven geen bestaande tekorten te worden opgelost. De te realiseren parkeergelegenheid moet voldoende zijn voor het bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht.

Van de verplichting om voldoende parkeergelegenheid te realiseren kan worden

afgeweken. In stads- en dorpscentra waar parkeergelegenheid en parkeerbehoefte niet op elkaar aansluiten kan dit zinvol zijn. Door af te wijken kan een functie met een parkeerbehoefte toch worden toegelaten zonder dat er op eigen terrein of in de omgeving voldoende parkeerplaatsen zijn.

'Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting' (8 november 2022)

In de gemeente Meppel is het planologisch mogelijk om een wooneenheid te splitsen in meerdere wooneenheden. Van woningomzetting is sprake wanneer een woning bijvoorbeeld wordt omgezet naar kamergewijze verhuur. Op het moment dat een woning wordt gesplitst is sprake van het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen. Bij kamerbewoning gaat het om het bewonen van een kamer in een woonhuis. Hierbij kan de kamer niet als zelfstandige wooneenheid worden aangemerkt. Vanuit de gemeente Meppel is hier momenteel weinig sturing op. Daarbij is een groeiend aantal situaties, waarbij overlast ontstaat, waarneembaar.

In de Woonvisie Meppel 2015 - 2020 wordt de ambitie uitgesproken om tot een passend woningaanbod te komen waarbij gekeken wordt naar het karakter van elke wijk. Daarbij is de woningmarkt leidend. De gemeente heeft een sturende rol en zal deze voornamelijk gebruiken daar waar het gaat op specifiek kwetsbare groepen en voor het belang van een goede stedelijke ontwikkeling.

De gemeente Meppel heeft op dit moment geen juridisch-planologisch instrument voorhanden om woonsplitsing, omzetting en/of kamerbewoning te reguleren. Onderliggend plan voorziet hierin door het opleggen van een verbod tot het splitsen, omzetten en/of verhuren van een wooneenheid naar meerdere wooneenheden. Met het instrument van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wil de gemeente Meppel het splitsen, omzetten en verhuren van wooneenheden vervolgens reguleren.

'Paraplubestemmingsplan geluidzone scheepswerf' (18 juni 2020)

Op een klein deel van het plangebied (oostelijke gedeelte) geldt het 'Paraplubestemmingsplan geluidzone scheepswerf'. Het industrieterrein Oevers in Meppel is een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Op dit industrieterrein is een aantal 'grote lawaaimakers' aanwezig voornamelijk op de Oevers A tot en met E. Op de deelterreinen Oude Vaart en Steenwijkerstraatweg zijn, met uitzondering van de scheepswerf, geen grote lawaaimakers meer aanwezig.

1.4 Juridische vorm

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderliggende toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

In de toelichting wordt op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en

milieukundige overwegingen onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, maar moet wel in combinatie worden gezien met de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen is leidend voor de systematiek van dit bestemmingsplan. Dit handboek geeft aanwijzingen voor de systematiek van het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan; de ruimtelijke verbeelding en de planregels. Een geringe aanpassing daarvan is mogelijk, wanneer hiervoor een gegronde reden is.

Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de wettelijke vereisten zoals die gesteld zijn in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waar onder meer de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) onder valt. Dit bestemmingsplan is volgens versie 2012 opgesteld.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt op de planbeschrijving ingegaan. Het relevante beleid van onder ander het Rijk, de Provincie en de gemeente komt in hoofdstuk 3 aan de orde. Een omschrijving van de planologische randvoorwaarden, uit oogpunt van milieu en planologie gezien, is in het daaropvolgende hoofdstuk 4 opgenomen. In hoofdstuk 5 is de toelichting op de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan gegeven en de hiervoor te volgen procedure. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet. Bij dit bestemmingsplan zijn verder verschillende bijlagen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie en ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied bestaat uit het terrein waarop het voormalige politiebureau van Meppel gevestigd was. Het pand is gebouwd in 1977 met een totaal vloeroppervlakte van 2.142 m² v.v.o. (2.559 m² b.v.o.) verdeeld over 2 bouwlagen en een kelder. Voorts is er een afgesloten parkeerterrein met 11 parkeerplaatsen en 9 garageboxen waarvan er 4 geschikt zijn voor hoge voertuigen. Aan de voorzijde van het pand bevinden zich 5 bezoekersparkeerplaatsen.

De locatie ligt nabij de rotonde Ceintuurbaan/Eendrachtstraat. Aan de westzijde van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen en aan de oostzijde grenst het perceel aan het Mallegat. Aan de oostzijde hiervan zijn woningen gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied is de binnenstad (centrum) van Meppel gelegen. Het gebied en omgeving heeft aan de voorzijde van het voormalig politiebureau een binnenstedelijk karakter met veel (hogere en moderne) bebouwing en infrastructuur. De achterzijde van de bebouwing heeft een meer groene en waterrijke omgeving met karakteristieke (oudere) woonbebouwing.



Figuur 2.1 Vooraanzicht pand (bron: GoogleMaps)



Figuur 2.2 Zicht rotonde Ceintuurbaan/Eendrachtstraat (bron: GoogleMaps)



Figuur 2.3 Zijaanzicht pand vanaf rotonde Ceintuurbaan/Eendrachtstraat (bron: GoogleMaps)

2.2 Toekomstige situatie

Voor het voorliggende plan is een stedenbouwkundig kader opgesteld waarbinnen initiatieven ontwikkeld kunnen worden. In het hoofdstuk: 'Gewenste ontwikkeling', wordt op een aantal punten ingegaan die van belang zijn voor de gemeente. Er wordt ingegaan op duurzaamheid, leefbaarheid, natuurwaarde, de locatie en het omliggende gebied, ruimtelijke opzet, relatie met de openbare ruimte, verkeer en parkeren, groen en water en het ruimtegebruik. Hieronder wordt op een aantal van de hiervoor genoemde punten nader ingegaan, waarbij eerst gekeken wordt naar de mogelijke ontwikkeling, gebaseerd op het (historische) stedenbouwkundige kader. Dit bepaalt vervolgens de mogelijkheden voor herontwikkeling.

MOGELIJKE ONTWIKKELING

De vraag is wat naast de geldende maatschappelijke bestemming voor deze locatie passend zou kunnen zijn. Een bestemming die kantoren of detailhandel mogelijk maakt ligt, gezien de huidige markt en parkeermogelijkheden, niet voor de hand. Ook een bedrijfsbestemming ligt niet voor de hand gezien de beperkte omvang van de locatie, de eventuele milieuhinder voor de omgeving en het risico van een laagwaardige beeldkwaliteit.

De beeldbepalende ligging aan de Ceintuurbaan en de ligging ten opzichte van de binnenstad vraagt om representatieve bebouwing. Woningbouw kan aan deze wens voldoen. Het biedt als voordeel dat er bebouwing kan ontstaan die rondom uitstraling en contact met de openbare ruimte heeft.

De locatie grenst aan het Transformatiegebied Noordpoort. Voor de daarbinnen te transformeren bedrijventerreinen is wonen één van de gewenste functies. Wonen gaat een aanzienlijke bijdrage leveren aan de transformatie. Waarbij te denken is aan behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren of een verbetering van het gebruik en beleving van water. Ook is het van belang dat transformatie een mix van functies op gang kan brengen. Het beleid voor het transformatiegebied is er dan ook op gericht dat er een gemengd gebied met de functies wonen, werken, recreëren en groen tot stand komt.

De bedoeling is dat de locatie zowel ruimtelijk als functioneel een schakelfunctie gaat vervullen tussen Noordpoort en de binnenstad.

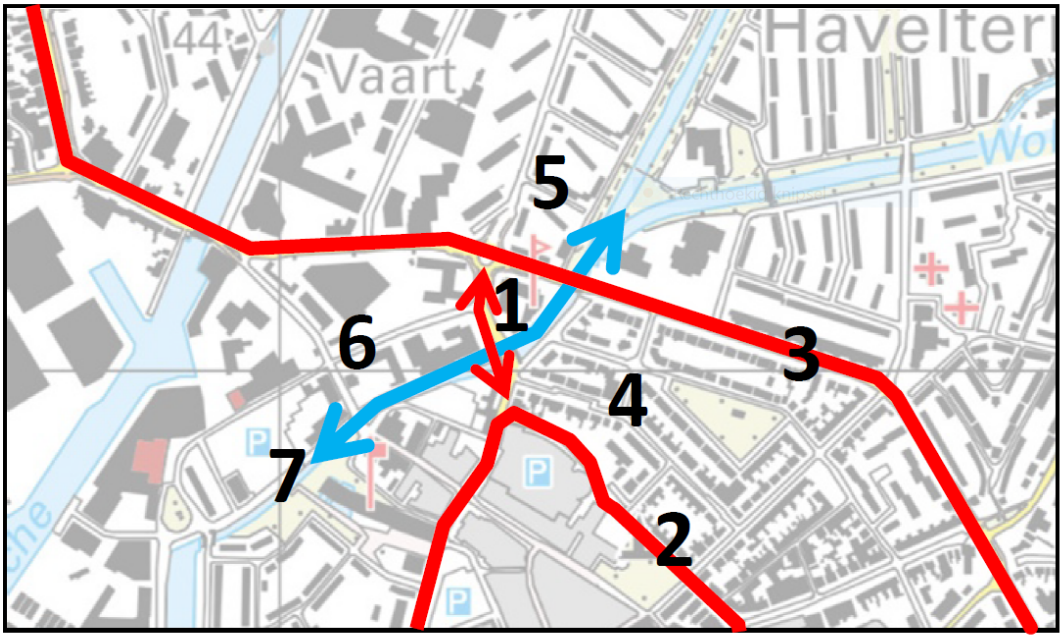
STEDENBOUWKUNDIGE SITUERING

De locatie ligt op het raakpunt van gebieden uit verschillende periodes met elk een geheel eigen karakteristiek. Daarnaast ligt de locatie aan voor de structuur van Meppel belangrijke wegen als de Ceintuurbaan en de Eendrachtstraat en de waterloop het Mallegat.

Te onderscheiden zijn:

Liggend aan de locatie (1) de Eendrachtstraat. Deze vormt een belangrijke verbinding tussen de binnenring van het centrum (2) en de Ceintuurbaan (3). De Ceintuurbaan maakt onderdeel uit van de buitenring. Ten oosten ligt de ‘Indische buurt’ (4) en ten noorden Haveltermade (5). Qua bebouwingstypologie maakt de locatie deel uit de omgeving Noordeinde waarvan de Schoolstraat (6) de centrale ontsluiting vormt. De derde en laatste

begrenzing van de locatie wordt gevormd door het Mallegat (7).



HISTORISCHE ONTWIKKELING
Op de kaarten hieronder is weergegeven hoe het gebied zich heeft ontwikkeld.



1900



1930



1950



1975

Omgeving Schoolstraat

De locatie maakt deel uit van een van oorsprong industrieel en bedrijvig gebied met bebouwing voornamelijk uit de naoorlogse periode dat wordt doorsneden door het Noordeinde. De Schoolstraat wordt gekenmerkt door wat grootschaliger bebouwing: scholen, bedrijven en een gezondheidscentrum, en vormt qua karakter een contrast met het Noordeinde. Het Noordeinde is de oudste wegstructuur in het gebied. Deze vormt een onderdeel van de historische uitvalsroute Kruisstraat-Molenstraat-Noordeinde-Steenwijkerstraatweg. Vanaf globaal het einde van de 18^{e} eeuw groeide de bebouwing hier geleidelijk aan. Het gebied is van de binnenstad gescheiden door het Mallegat.

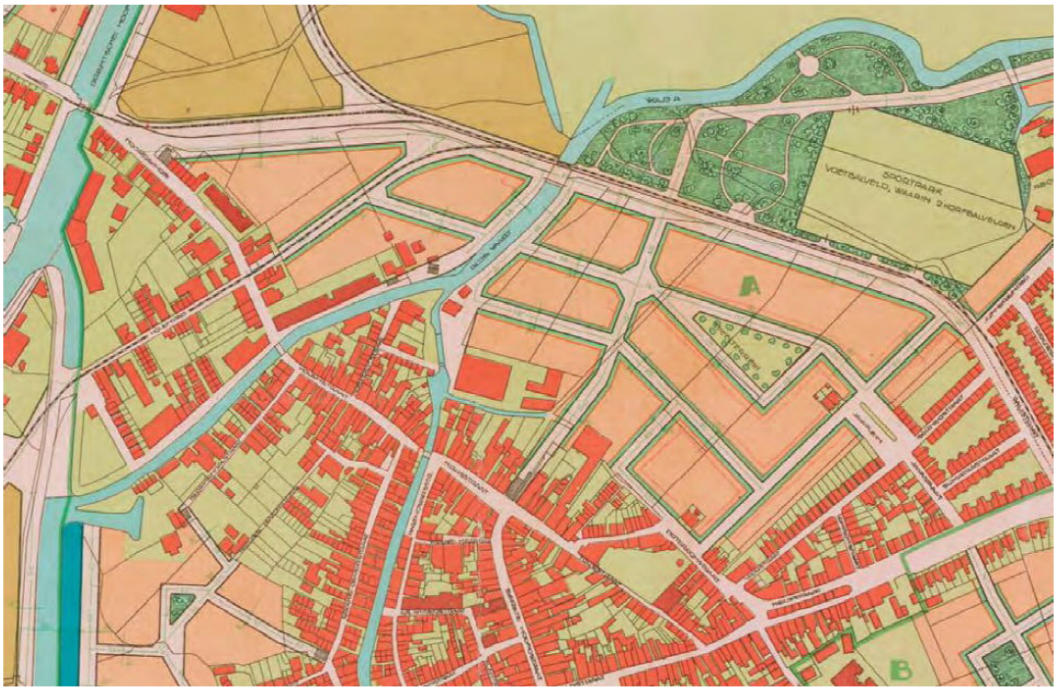
Mallegat

In 1662 werd tussen het Oude Diep en de Wold Aa het Mallegat gegraven. Een ingreep voor het versneld afvoeren van water, om droge voeten en bouwland te behouden. Het Mallegat sloot via De Wold Aa aan op de in 1650 ten noorden van de Wold Aa rechtgetrokken Smildervaart (Oude Smildervaart, c.q. Oude Vaart). Over het Mallegat werd ter plaatse van de kruising met de uitvalsweg Noordeinde een brug gerealiseerd, de Steenebrug.

Rond 1850 had het Mallegat een asymmetrisch profiel. Aan de noordzijde was sprake van een kade met hiervandaan ontsloten bebouwing. Hier bevond zich onder andere het armenhuis van de Nederlands Hervormde Diaconie (het gebouw was eerst als kazerne gebouwd). De situatie aan beide zijden van het Mallegat is ingrijpend gewijzigd door saneringsoperaties na de Tweede Wereldoorlog.

Het groen op de locatie maakt deel uit van de groen-blauwe verbinding tussen binnenstad, parken en buitengebied. De locatie is de laatste ontbrekende schakel in de route voor langzaam verkeer langs deze groenblauwe verbinding.

Als de kade openbaar toegankelijk wordt dan is deze belemmering opgeheven.



Detail Uitsnede 'kaart Monsma', 1928. Met over de trambaan geprojecteerde Ceintuurbaan, iets anders gesitueerde Schoolstraat en 'doorgetrokken' Ambonstraat.

De omgeving van de locatie heeft een geheel eigen ontwikkeling gekend. Als gevolg van het Uitbreidingsplan van stadsarchitect Monsma die een tramtransportverbinding plande tussen Ceintuurbaan en de Bult, werd tussen 1927 en 1933 een weg aangelegd op de locatie van de huidige Schoolstraat die eindigde aan de achterzijde van de bebouwing aan het Noordeinde. Hier stuitte de aanleg. Ook was een dwarsstraat gepland in het verlengde van de Ambonstraat in de Indische Buurt. In de jaren '50 waren beide straten alweer afgebroken. Niettemin ontstond er op de locatie bebouwing. Op de plek van het Armhuis, de oude panden en het hieromheen liggend land kwamen bedrijfspanden en scholen. In de jaren '70 werd de Schoolstraat alsnog aangelegd, nu wel doorgetrokken tot het Noordeinde. De Ceintuurbaan die als hoofdverkeersader in belang toenam, riep als vanzelfsprekend grootschaliger functies op. Op het grondstuk tussen de huidige Eendrachtstraat, Mallegat en Ceintuurbaan werd het politiebureau gebouwd. Rond 1988 werd de verbinding Grote Oever - Ceintuurbaan via de Eendrachtstraat voltooid, waarvoor een nieuwe brug over het Mallegat is aangelegd. Deze Eendrachtstraat vormde het laatste onderdeel van de binnenring binnenstad (Eendrachtstraat – Grote en Kleine Oever – Brouwersstraat – Kromme Elleboog – Marktstraat – Vledderstraat – Noteboomstraat – Eendrachtsstraat). In de laatste jaren is er nog het nodige in het gebied gebeurd en hebben de nodige uitbreidingen van bedrijven en scholencomplexen plaatsgevonden.

Haveltermade aan de overzijde van de Ceintuurbaan is de eerste én de meest kenmerkende wederopbouwwijk van Meppel die tussen 1955 en 1969 gerealiseerd is in laag- en gestapelde middelhoogbouw. Hierbij is sprake van een combinatie van meerdere

stedenbouwkundige principes die kenmerkend waren voor de wederopbouwperiode gedurende de tweede helft van de jaren ’40, de jaren ’50 en jaren ’60.

RUIMTELIJK KADER
Het onderstaande geeft het ruimtelijk kader waarbinnen de herontwikkeling van de locatie plaats kan vinden. Dit op basis van de bovenbeschreven analyse.

Ruimtelijke opzet

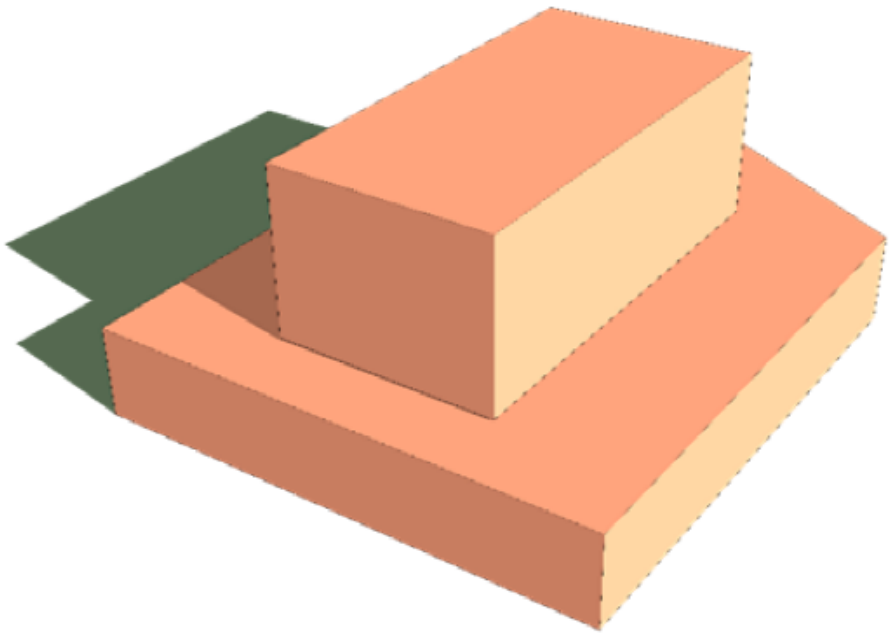
De begrenzing van bebouwing in bouwvlak en bouwhoogte kadert de speelruimte voor de ontwikkeling in.

Het bouwvlak wordt gevormd door de richtingen uit de omgeving. Aan de noordzijde is dat die van de Ceintuurbaan. Aan de westzijde de richting van de Heinsiusstraat die vanuit Haveltermade zijn voortzetting vindt in de Eendrachtstraat en aan de zuidzijde, in overeenstemming met de oorspronkelijke opzet van Momsma, de lijn van de Ambonstraat. Hiermee geeft de bebouwing ruimte aan zichtlijnen over de genoemde straten.

De bebouwing voegt zich in de bebouwingsstructuur en schaal van de omgeving door aan te sluiten op de bouwhoogte van 2 tot 3 lagen die aan de overzijde van de Ceintuurbaan en het Mallegat aanwezig is. Deze bouwhoogte van ter indicatie maximaal 10 meter vormt het basement.

Omdat de locatie van belang is als entree vanaf de Ceintuurbaan naar de binnenstad is een bescheiden 'landmark' hier op zijn plaats.

Op het basement kan een hoger volume deze rol als landmark vervullen als dit teruggeplaatst wordt uit de gevellijnen van het basement. Het hogere volume domineert zo niet de directe omgeving. Het basement heeft een bemiddelende rol tussen de schaal van het gebouw en die van de omgeving.



Langs het Mallegat is de begrenzing van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Hierdoor blijft de bebouwing ruimte geven aan de groenblauwe verbinding langs het Mallegat.

Relatie met de openbare ruimte

De bebouwing is rondom georiënteerd op de openbare ruimte, heeft 'ogen op straat gericht'. De begane grond heeft een relatie met de openbare ruimte door gebruiksruimtes met zicht op de straatzijde of door de functies zichtbaar te maken. Bebouwing staat, afhankelijk van de functie, met de gevel direct aan de straat of een voorterrein De overgang tussen de bebouwing en het openbaar gebied wordt in ieder geval mee-ontworpen tot de erfgrens. Zo moet er ruimtelijk een aantrekkelijke intermediair tussen gebouw en de openbare ruimte ontstaan.

Aan de Eendrachtstraat is een bestemming op de begane grond die ondersteunend is richting binnenstad gewenst. Een begane grond die eenvoudig te transformeren is naar een andere functie door bijvoorbeeld een hogere plint is functioneel toekomstbestendig.

Bij wonen op de begane grond zijn de woningen ontsloten vanaf het maaiveld en hebben deze de voordeur en ramen gericht op het openbaar gebied.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats overeenkomstig de bestaande ontsluiting aan de zijde van de Eendrachtstraat. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt de ontsluiting beperkt tot één inrit. Daarbij dient er voldoende afstand tot de kruispunten aangehouden te worden zodat er goed zicht op aankomend verkeer mogelijk is.

Langs de Ceintuurbaan en de Eendrachtstraat zijn voetpaden aanwezig die de locatie ontsluiten voor langzaam verkeer. De bebouwing is zodanig gesitueerd dat er voldoende ruimte voor de voetganger aanwezig is.

Langs het Mallegat is een verbinding voor langzaam verkeer gewenst. Zo wordt de locatie een schakel in de groenblauwe verbinding tussen, in zuidelijke richting, Mallegatsgracht/binnenstad en, in het noordelijke richting, Oude Vaart/Noorderpark en Wold Aa/ Wandelpark.

Voor het aspect parkeren is de parkeernota van de gemeente Meppel van toepassing. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. In verband met de gewenste representatieve inrichting en uitstraling vindt er geen parkeren voor de bebouwing aan de zijde van de Ceintuurbaan plaats. Langs de Eendrachtstraat is in combinatie met de inrit parkeren voor bezoekers mogelijk. De overige parkeerplaatsen worden aan het zicht vanuit de omliggende wegen onttrokken. Deze zijn bijvoorbeeld omsloten door bebouwing dan wel groen ingepast.

Groen en water

Groen in de vorm van beplanting, gras, bomen en groene daken is van belang voor het tegengaan van hittestress. Daarbij helpt het met het reduceren van CO_2 in de atmosfeer. Toepassing van groen is ook een antwoord op de wateropgave. Hoe minder het regenwater afgevoerd hoeft te worden hoe beter het is. Om het water zo goed mogelijk vast te houden op de locatie (waterberging) wordt de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk geminimaliseerd door bijvoorbeeld de toepassing van halfverharding en groene daken.

Als het gaat om de belevingswaarde van water dan is de visuele relatie van de locatie en haar omgeving met het Mallegat van belang. Voor wat de gebruikswaarde van groen betreft bieden plekken aan de zuidzijde en richting Mallegat ruimte om te verpozen.

De kruin van een boom telt, als het gaat om de hoeveelheid groen, separaat mee. Deze is extra ten opzichte van bijvoorbeeld onderliggend groen waar de boom in staat. Van belang is wel dat er in het ontwerp rekening gehouden wordt met voldoende ondergrondse en bovengrondse groeiruimte.

De buitenruimte nodigt uit tot gebruik en heeft verblijfskwaliteit. Denk daarbij aan zichtbaarheid, toegankelijkheid, schaduwplekken en zo mogelijk bespeelbaarheid.

Ruimtegebruik

Om efficiënt met de stedelijke ruimte om te gaan is een inventief, intensief en meervoudig ruimtegebruik gewenst. Zo kan tot kwalitatief hoogwaardige oplossingen gekomen worden. Daken kunnen benut worden, al dan niet in combinatie, voor zonnepanelen, als sedumdaken, voor tuinen en terrassen, parkeren et cetera. Ook kan gedacht worden aan collectief gebruik van ruimtes en collectieve oplossingen voor duurzaamheid, parkeren en autogebruik

Indicatieve beeldvorming

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is hieronder weergegeven hoe de locatie eruit kan komen te zien.

De locatie is door de ligging aan de Ceintuurbaan en de ontsluiting van de binnenstad zo beeldbepalend dat de bebouwing bij de herontwikkeling een representatieve uitstraling dient te hebben. Dit is een belangrijk criterium. De locatie is dusdanig bijzonder dat een specifiek voor deze locatie ontworpen bebouwing een vereiste is.

De gevels ondersteunen de richtingen. Zowel basement als opbouw hebben daarom strakke gevelwanden (in één vlak, zonder grote sprongen, aanbouwen, balkons, erkers of grote onderbrekingen). Verfijning in een geleding van het gevelvlak is wel mogelijk. Buitenruimtes bij de woningen worden als loggia's uitgevoerd.

De gevels hebben een stedelijk karakter. Denk daarbij aan verticale geleding en materialisering. Eventuele geluidwerende voorzieningen maken onderdeel uit van de architectuur. Deze zijn geïntegreerd in de gevel.

Een zorgvuldige detaillering, kleur en materiaalgebruik is een vereiste. De bebouwing moet uitstralen te zijn gebouwd voor langere tijd, details moeten duurzaam zijn en materialen moeten mooi verouderen. Het materiaalgebruik is ingetogen in aansluiting op de omgeving.

BOUWPLAN

De bovenstaande analyse met de daaruit voortvloeiende uitgangspunten en indicatief beeld hebben geleid tot het bouwplan zoals hieronder wordt beschreven. Dit voldoet daarmee aan het door de gemeente meegegeven stedenbouwkundig kader voor deze locatie. De betreffende Bijlage 1 Stedenbouwkundig kader is aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Bebouwing

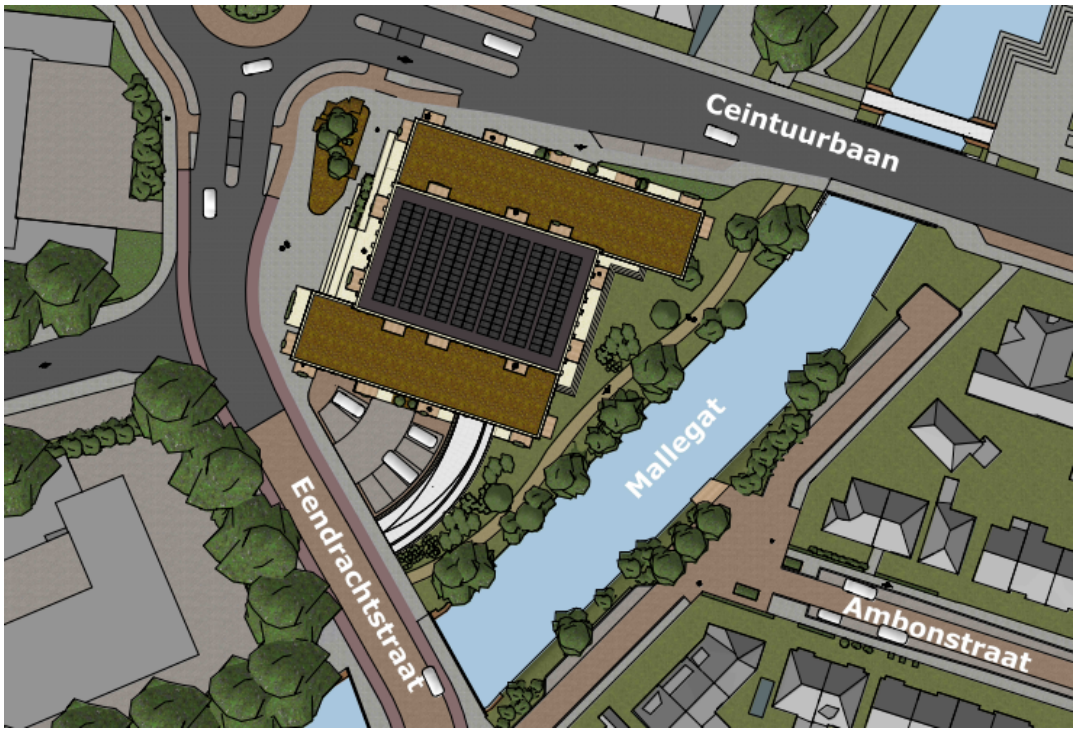
Hieronder zijn impressies van het nieuwe appartementencomplex weergegeven. Het complex zal bestaan uit circa 55 appartementen in de sociale en midden huursector. Het complex kent een geleding van drie bouwlagen aan de voorzijde die oplopen naar zes lagen in het middendeel. Het gebouw kent een verticale geleding met uitkragende balkons en forse raampartijen aan alle zijden. Onder het pand wordt een parkeerkelder met bergingen gerealiseerd. Het gebouw heeft een lichte kleurstelling, met de balkons in een donkere tint.

Water en groen

Het water en het aanwezige groen (boompartijen) aan de oostzijde zullen voldoende ruimte behouden in de nieuwe situatie, dit vanwege de aanwezige kwaliteiten van het Mallegat en de boombeplanting. Er wordt een slingerend wandelpad doorheen gelegd. Aan de voorzijde is een groen plantsoen met boombeplanting gepland.

Parkeren en ontsluiting

De ontsluiting van het gebouw zit aan de westzijde (Eendrachtsstraat). Er is een oprit naar een kleinschalig parkeerterrein waar ook bezoekers kunnen parkeren. De andere oprit gaat naar de parkeerkelder, waarin ruimte is voor 55 bergingen, een algemene berging en 40 parkeerplaatsen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 2.4. Voorlopige situering (bron: HJK Architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het blijkt dat het voornemen in het plangebied niet een directe relatie heeft met het bovenbeschreven beleid. Met inachtneming van de prioriteiten en de afwegingsprincipes is dit plan opgesteld.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderliggend bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de realisatie van 55 wooneenheden voor de sociale doelgroep, waardoor sprake is een woningbouwlocatie die is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing.

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied
Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Kwantitatieve behoefte
Voorheen was in de gemeentelijke Woonvisie de woningbehoefte en de huisvestingsvraag vastgelegd. Deze woonvisie is in 2021 verlopen. De gemeente Meppel is bezig met het opstellen vaneen Omgevingsvisie, waar het Omgevingsprogramma Wonen onderdeel van wordt.

In de gemeentelijke bouwstenennotitie en het woningmarktonderzoek daterende van 7 december 2021 wordt geanticipeerd op het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Meppel. De bouwstenennotitie zelf is niet een visie, maar biedt bouwstenen daarvoor. In deze notitie komen de gemeentelijke ambities ten aanzien van de volkshuisvestelijke prioriteiten aan de orde, zodat de corporaties en andere stakeholders, zoals marktpartijen en zorgaanbieders, hun bijdragen aan deze prioriteiten kunnen vormgeven.

De gemeente Meppel heeft een woonplannenlijst ingevuld waarin de harde en zachte plancapaciteit van de gemeente is vermeld en is aangegeven welke woningprojecten extra aandacht en ondersteuning vanuit het Impulsteam wonen van de provincie vragen. Het bod van de provincie Drenthe is vastgesteld in een bidbook d.d. 1 juni 2022. Het indicatieve bod gaat uit van de realisatie van tenminste 13.000 woningen in de komende tien jaar.

In het woningmarktonderzoek van de gemeente Meppel heeft Companen de toekomstige bouwopgave tot 2023 in beeld gebracht. In onderstaand schema zijn de autonome groei en potentieel aanvullende woningbehoefte weergegeven.

Autonome groei vanuit trendscenario Primos	1460 woningen
Huisvesting vergunninghouders	113 woningen (18 woningen per jaar. Daarvan is 30 % al opgenomen in de trendprognose, dus 70 % is aanvullend)
Totaal autonome groei 2021-2030	1573 woningen
Per jaar	175 woningen (afgerond)

Potentieel aanvullende woningbehoefte

Opgave verstedelijkingsstrategie regio Zwolle	1042 tot 1160 woningen (minimale groei) per jaar 115 tot 130 (afgerond)
Arbeidsmigranten	420 tot 545 woningen
Uitstroom vakantieparken	140 woningen
Studenten	125 woningen
Totaal bandbreedte potentieel aanvullende behoefte 2021 tot 2030	1727 tot 1970 woningen
Per jaar	190 tot 220 (afgerond)
Autonome groei vanuit basisscenario Primos	17.290 woningen in plaats van 17.560 woningen in 2030 = minus 270 woningen per jaar 30 woningen minder dan vanuit trendscenario Primos
Per jaar	160 tot 190 (afgerond)
500:411x162 = 197 woningen extra eerste vijf jaar	40 (afgerond) woningen extra per jaar eerste 5 jaar

Figuur 3.1. Bouwstenennotitie gemeente Meppel (bron: gemeente Meppel)

De autonome groei bedraagt 175 woningen per jaar en de potentieel aanvullende woningbehoefte 160 tot 190 woningen per jaar. De autonome groei is de basisopgave. De potentieel aanvullende woningbehoefte is minder zeker, vooral voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten en de uitstroom uit vakantieparken. Deze ramingen zijn indicatief

Ten aanzien van de kwantitatieve behoefte past dit geheel binnen het woningmarktonderzoek. Het voorliggende plan kan (deels) voorzien in een urgente behoefte.

Kwalitatieve woningbehoefte

Naast voldoende woningen op de juist plek, is in de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) ook expliciete aandacht voor de betaalbaarheid en de kwaliteit. Hierbij moeten ook voldoende woningen gebouwd worden voor aandachtsgroepen en ouderen. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen. Het rijk wil, dat 300.000 woningen door de corporaties worden gebouwd, waarvan 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen, met oog voor de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen als dak- en thuisloze mensen en statushouders.

Aansluiten bij de markt én bewerkstelligen dat gemeentelijke ambities gerealiseerd worden, vraagt om een evenwichtige aanpak waarin flexibiliteit en sturingsprincipes hand in hand gaan. Met een flexibel woningbouwprogramma met bandbreedten voorkomt de gemeente Meppel dat alleen wordt gebouwd voor de vraag van het moment en bevordert zij een duurzame toekomstbestendige woningbouw. Daarom hanteert de gemeente richtinggevende bandbreedtes als middel om bij te sturen. Een ambitie die de gemeente echt belangrijk vindt is dat 30% van het totale woningbouwprogramma bestaat uit sociale woningbouw. Onderliggend plan geeft hier invulling aan.

Sociale huur	25-30 %
Vrije sectorhuur	20-25 %
Betaalbare koop	15-20%
Middeldure koop	10-15 %
Dure koop	15-20 %
Totaal	100 %

Figuur 3.2 Advies woningbouwprogramma 2021-2030 (bron: gemeente Meppel)

Conclusie

Onderliggend plan geeft invulling aan een aanhoudende vraag naar huurwoningen in Meppel. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Voor de provincie geldt de Omgevingsvisie Drenthe 2018. Hierin zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2030.

De provinciale missie is geformuleerd als 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. De provincie heeft diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de

wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die volgens de provincie het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau.

In de Omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners zijn de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. Naast de kernkwaliteiten is nog een aantal relevante doelstellingen benoemd:

Zorgvuldig ruimtegebruik
In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Wonen
De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Dit planvoornemen kan aan beide doelstellingen voldoen.

3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt gezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het 'combinatiemodel'. Het doel daarvan is om functies, kwaliteiten en strategische opgaven met elkaar te combineren. In het

combinatiemodel is er sprake van een gelaagde aanpak. De basis wordt gevormd door de kernkwaliteiten. Daarop liggen de robuuste systemen, waarin de strategische opgaven voor 2030 landen. De combinatie van opgaven en robuuste systemen binnen de context van de Drentse identiteit geeft invulling aan de visie van een bruisend Drenthe. Verder dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking (3.1.2) te worden gevolgd. In voorgaande paragraaf is reeds onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kernkwaliteiten

Voor het plangebied is de kernkwaliteit Aardkundige waarde (generieke bescherming) van toepassing.

Aardkundige waarden

Op grond van de kernkwaliteit 'Aardkundige waarden' geldt voor het plangebied een generiek beschermingsniveau. Voor deze categorie heeft de provincie Drenthe de ambitie om de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst te bewaren. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen.
Op basis van de archeologische waardenkaart blijkt dat er sprake is van archeologische verwachtingen ter plaatse van het plangebied. Voorkomen moet worden dat daarom bodemkundige ingrepen ten behoeve van dit plan niet leiden tot een aantasting van de kernkwaliteit. Hieromtrent is onderzoek gepleegd, wat is beschreven in desbetreffende paragraaf archeologie.

Conclusie

Het plan houdt rekening met de voor de locatie relevante kernkwaliteiten. Het plan is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030

De Structuurvisie Meppel 2030 “Duurzaam verbinden” (vastgesteld 7 november 2013) geeft een kader voor de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode tot 2030 in Meppel. Bij de toekomstige uitbreiding van functies in Meppel (wonen, bedrijven en voorzieningen) is het de ambitie om een zo groot mogelijk deel van het programma in bestaand bebouwd gebied te realiseren. Het versterken van de leefbaarheid in de wijken is een vorm van duurzaam investeren in de stad. Meppel heeft over het algemeen een prettig woonklimaat. De ambitie is de sociale samenhang en betrokkenheid in de wijken en buurt te verstreken door uitvoering van projecten die zijn gericht op ontmoetingen en maatregelen. Dat zal op een positieve manier de diversiteit van de bevolking in de buurten versterken.

Het plangebied is gelegen in de Centrumschil van Meppel. De centrumschil is het gebied rondom het oude centrum van Meppel dat wordt begrensd door de Reest, de spoorlijn Zwolle - Leeuwarden/Groningen, de Wold Aa en industrieterrein Oevers. Het gebied bestaat uit verschillende buurten die gebouwd zijn op basis van oude verkeers-, water- en groenstructuren die van oorsprong in het landschap of vanuit de historische ontwikkeling van de stad Meppel aanwezig zijn. Sinds 1927 is niets aan die oude hoofdstructuur gewijzigd. Een uitzondering hierop is de "binnenring", een verkeerskundige uitvinding die later aan de verkeersstructuur is toegevoegd. Enkele van de oorspronkelijke verbindingswegen vormen nu de belangrijkste verbindingen vanuit de binnenstad met de aangrenzende woonbuurten. Langs de oorspronkelijke uitlopers van de binnenstad (Woldstraat, Zuideinde, Molenstraat) en langs de binnenring en de Heerengracht/Oosteinde is detailhandel te vinden. De Binnenstad en Centrumschil gaan ruimtelijk heel geleidelijk en zonder grote ruimtelijke breuken in elkaar over. De Centrumschil fungeert als entree van de binnenstad.

Voorts hecht Meppel een grote waarde aan het cultureel erfgoed dat met name in delen van de Centrumschil nog in tact zijn gebleven. Behoud van dit cultureel erfgoed heeft dan ook de voorkeur boven sloop en nieuwbouw. Op peil houden van de kwaliteit van de sterk verouderde woonvoorraad is een punt van aandacht. Het in alle opzichten gemengde gebied heeft een Meppeler charme die behouden moet blijven.

De transformatie van het plangebied tot woongebied, met het in acht nemen van de duurzaamheidsopgave, is passend binnen het beleid van de structuurvisie.

3.3.2 Programma Duurzaamheid

Meppel heeft meerdere duurzaamheidsopgaven en ambities. Deze zijn vastgesteld in het Programma Duurzaamheid, maar ontwikkelen zich de komende jaren verder. Het gaat daarbij over ‘werken aan duurzaam’: de duurzaamheidsopgaven, waaronder klimaataanpassing, circulariteit en energietransitie. En het gaat ook over ‘duurzaam werken en doen’, zoals hergebruik van bouwmaterialen, afval scheiden, fiets- en OV-gebruik stimuleren. De gemeente geeft het goede voorbeeld en probeert inwoners en bedrijven in Meppel tot duurzaam handelen aan te zetten. Maar ieder individueel handelen moet wel bijdragen aan een gezamenlijk doel van duurzaamheid in Meppel.

Vast staat dat het Programma Duurzaamheid van Meppel zich richt op de ontwikkeling van een klimaatbestendig, CO2 neutraal en circulair Meppel. Dit is een lange termijn vraagstuk dat vraagt om verankering in de Omgevingsvisie.

De ambitie voor onderliggend plan is om de nieuwe woningen zo energiezuinig mogelijk op te leveren, binnen de financiële mogelijkheden en het daarmee samenhangende huurbeleid van de woningbouwcorporatie. Daarmee past het plan binnen het Programma Duurzaamheid.

3.3.3 Kadernotitie - Zo doen we Groen!

De 'Kadernotitie Zo doen we Groen!' geeft de richting aan voor groen, natuur, landschap en water binnen de gemeente Meppel. De Kadernotitie heeft een scope van 2015 tot 2030. Dit biedt houvast voor de inrichting en het beheer van de groene openbare ruimte. Ook wordt aangegeven aan hoe om gegaan dient te worden met de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor biodiversiteit en het landschap. De kadernotitie vervangt de ambities uit de huidige vier beleidsplannen: het Groenstructuurplan (1998), het Landschapsbeleidsplan (2001), het Waterplan Meppel (2001) en het Bomenstructuurplan (2003). Het plangebied is gelegen in het gebied 'Binnenstad en Centrumschil'.

In de kadernotitie is de ambitie genoemd voor aaibare natuur in de stad. In een stedelijke omgeving ziet men graag de typische stadsnatuur, gebonden aan bomen, bebouwing, beplanting, water of ruige hoekjes. De binnenstad en centrumschil bestaan uit vele kleine buurtjes. Openbaar groen komt in deze stedelijke omgeving vooral kleinschalig voor. in het gebied waar het planvoornemen op ziet gelden ook de algemene ambities die we voor groen in de woon- en werkgebieden hebben beschreven. Daarbij willen we dat het groen in dit gebied aansluit op de volgende stijlkenmerken:

- beperkte structuren, vooral plekken, cultuurlijk groen;
- kleine parkjes en plantsoenen, groen op pleinen;
- geveltuintjes, zicht op achter-/binnentuinen;
- straatbomen, bodembedekkers en heesters.

De ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan de uitgangspunten die voortvloeien uit de kadernotitie. Specifiek wordt hierbij opgave 12 (versterken recreatieve verbinding binnen buiten - versterken recreatieve verbinding beken Stadsreest, Wold Aa) benoemd.

De beek (Mallegat) en het aanwezige groen (boompartijen) aan de oostzijde zullen behouden blijven. Daarnaast is er aan de voorzijde een groen plantsoen en boombeplanting gepland. Ook wordt er rekening gehouden met de al aanwezige kwaliteiten van het Mallegat. Geconcludeerd kan worden dat de kadernotitie geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

3.3.4 Bouwstenennotitie wonen

Voorheen was in de gemeentelijke Woonvisie de woningbehoefte en de huisvestingsvraag vastgelegd. Deze woonvisie is in 2021 verlopen. De gemeente Meppel is bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie, waar het Omgevingsprogramma Wonen onderdeel van wordt. Deze omgevingsvisie wordt pas in de loop van 2023 vastgesteld.

In de gemeentelijke bouwstenennotitie en het woningmarktonderzoek daterende van 7 december 2021 wordt geanticipeerd op het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Meppel. De bouwstenennotitie zelf is niet een visie, maar biedt bouwstenen daarvoor.

In deze notitie komen de gemeentelijke ambities ten aanzien van de volkshuisvestelijke

prioriteiten aan de orde, zodat de corporaties en andere stakeholders, zoals marktpartijen en zorgaanbieders, hun bijdragen aan deze prioriteiten kunnen vormgeven.

De gemeente Meppel heeft een woonplannenlijst ingevuld waarin de harde en zachte plancapaciteit van de gemeente is vermeld en is aangegeven welke woningprojecten extra aandacht en ondersteuning vanuit het Impulsteam wonen van de provincie vragen. Het bod van de provincie Drenthe is vastgesteld in een bidbook d.d. 1 juni 2022. Het indicatieve bod gaat uit van de realisatie van tenminste 13.000 woningen in de komende tien jaar.

In de paragraaf over de Ladder voor Duurzame verstedelijking (3.1.2) zijn de voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen van het plan al behandeld. Daar is ook onderbouwd dat het bestemmingsplan in de vorm van 55 woningen voor de sociale doelgroep in overeenstemming is met de bouwstenennotitie.

Conclusie

Onderliggend initiatief is in lijn met relevant ruimtelijk beleid. Met de realisatie van 55 appartementen, wordt op een duurzame wijze invulling gegeven aan een kwalitatieve en kwantitatieve (woning)behoefte. Daarnaast sluit het aan op het gemeentelijk woonbeleid dat als doel heeft om te komen tot een passend woningaanbod voor eenieder, waarbij het huursegment als aandachtsgroep is aangeduid.

3.3.5 Welstandsnota

Inleiding

Op 3 juni 2004 is de nieuwe welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad. De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Meppel. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Door middel van welstandscriteria wordt zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven. In principe moet altijd worden voldaan aan de criteria in het hele gebied. Uitzonderingen blijven echter mogelijk. Voorwaarde is wel dat er een gegronde reden moet zijn om van de criteria af te wijken. Of een reden gegrond is of niet, is uiteindelijk ter beoordeling van burgemeester en wethouders. Voor veel gebieden geldt dat nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk zijn. Een belangrijke voorwaarde is meestal dat ze niet mogen conflicteren met de directe omgeving. Met andere woorden er zal altijd rekening moeten worden gehouden met, respectievelijk respect moeten worden getoond voor, de omgeving en de daarin te verwachten ontwikkelingen.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuren in de gemeente Meppel. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit, het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen.

Daarnaast speelt ook het ruimtelijke kwaliteitsbeleid een belangrijk aspect bij het bepalen van de criteria. De criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. Het plangebied ligt in het deelgebied 13 'bedrijventerreinen', regulier welstandsgebied en naast het deelgebied 9 'jaren 30 wonen', regulier welstandsgebied', deelgebied 1 (stadscentrum), deelgebied 3 (reguliere lintbebouwing stedelijk) en deelgebied 10 (naoorlogse bebouwing).



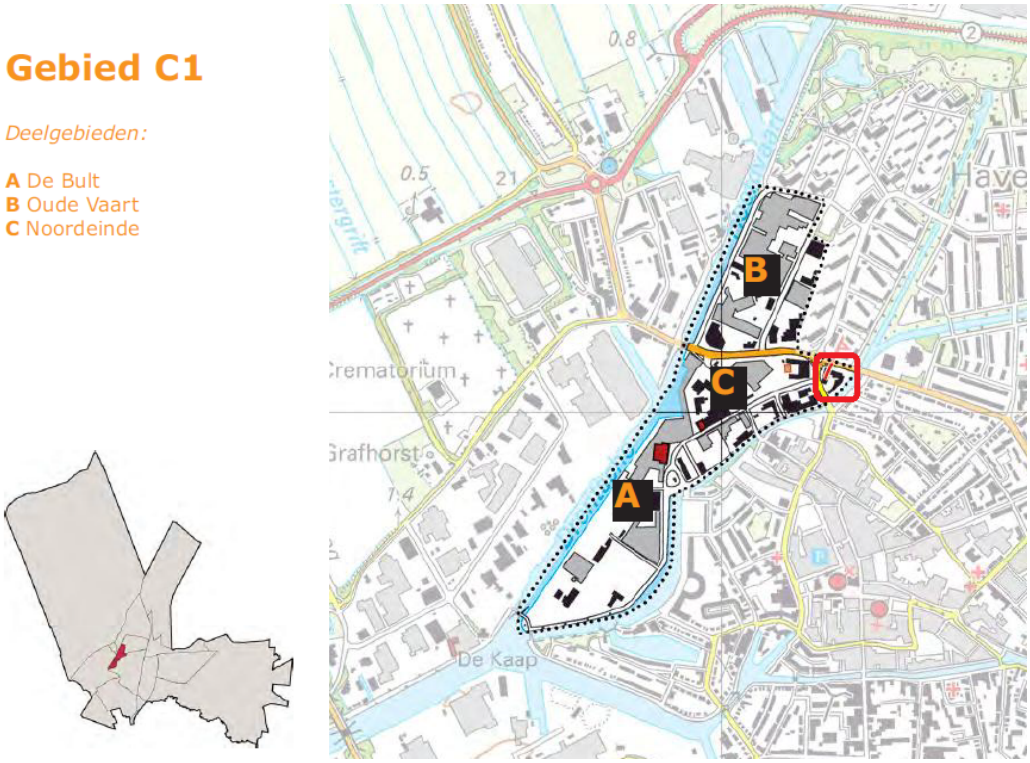
Figuur 3.3. Kaart met het plangebied in paarse kleurstelling (bron: Welstandsnota)

In deze toelichting wordt niet verder op de gebiedscriteria of objectgerichte criteria ingegaan die op het plangebied van toepassing zijn. De welstandsnota geldt als een toetsingsinstrument dat los staat van het bestemmingsplan en waaraan bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning eveneens getoetst moet worden. De welstandsnota kan hiermee worden beschouwd als een aanvulling op het bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is niet strijdig met de welstandsnota.

3.3.6 Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Meppel uitbreidingswijken en buitengebied

De gemeente Meppel heeft op 28 januari 2016 de 'Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Meppel uitbreidingswijken en buitengebied' (CHIW) vastgesteld. De hoofddoelstelling van de CHIW is om de cultuurhistorische én de historisch-ruimtelijke karakteristieken van de uitbreidingswijken en het landelijk gebied naar boven te halen. Dit om hiermee ruimtelijke ontwikkelingen zó te kunnen sturen dat er rekening gehouden wordt met de historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van de verschillende gebieden. Dit om deze waarden ook een inspiratie te laten vormen voor nieuwe ontwikkelingen, ontwerpen en ingrepen.

Het plangebied ligt in gebied C1 Noordeinde zoals is weergeven op de kaart hieronder en heeft een hoge kwaliteit. Gebieden van topkwaliteit zijn gebieden waar de cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke karakteristieken, objecten en structuren op zichzelf en in samenhang met elkaar een buitengewone historische waarde vertegenwoordigen voor de (ontwikkelings)geschiedenis van Meppel, Drenthe of zelfs Nederland als geheel. Deze gebieden hebben een hoge ruimtelijke kwaliteit en zijn samenhangend. De historie van de plek kan nog goed worden ervaren. De gebieden van hoge kwaliteit zijn van minder groot belang, maar spelen nog altijd een prominente rol in het historisch-ruimtelijk beeld van de stad als geheel.



Figuur 3.4. Kaart met het plangebied rood omkaderd (bron: cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling

uitbreidingswijken en buitengebied Meppel blz. 341)

Het hierboven beschreven gebied wordt grotendeels omgeven door water: het is van de binnenstad gescheiden door de Buitenhaven en het Mallegat, en wordt aan de westzijde begrensd door de Drentsche Hoofdvaart. Het betreft een in hoofdzaak industrieel en bedrijvig gebied met bebouwing voornamelijk uit de naoorlogse periode dat wordt doorsneden door het Noordeinde, een historische uitvalsweg met oudere bebouwing. Twee andere belangrijke verkeersstructuren betreffen de Ceintuurbaan en de Eendrachtstraat. De laatste verbindt de Grote Oever met de Ceintuurbaan en vervult daarmee de rol van ontsluiting vanuit de binnenstad. Van zuid naar noord zijn drie deelgebieden te onderscheiden, met elk een eigen identiteit. Het industrieterrein De Bult bevindt zich in het zuiden en is gelegen tussen de Buitenhaven en de Drentsche Hoofdvaart. Ten noorden van de Ceintuurbaan, aan de oostoever van de Drentsche Hoofdvaart, bevindt zich het bedrijventerrein Oude Vaart. Tussen de Bult en Oude Vaart bevindt zich het derde deelgebied: de historische uitvalsweg Noordeinde, met twee hiervan afwijkende gebieden ter weerszijden. Ten zuiden van het Noordeinde bevindt zich het Molenpad en omgeving, een overwegend industrieel gebied dat overloopt in de Bult. Ten noordoosten bevindt zich de Schoolstraat en omgeving die gekenmerkt wordt door grootschalige bebouwing: scholen, bedrijven en maatschappelijke functies, en die qua karakter meer aansluit bij de Ceintuurbaan dan het Noordeinde zelf.

Met het bestemmingsplan wordt een passende herinvulling van het voormalige politiekantoor (Maatschappelijke bestemming) naar woongebied mogelijk gemaakt. De nieuwe invulling sluit aan bij de aanbevelingen voor het gebied zoals geformuleerd in de CHIW.

3.3.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer is beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) uit 2017. De hoofdlijnen voor het beleid bestaan uit het verbeteren van de interne en externe bereikbaarheid, het verbeteren van de leefbaarheid en verkeersveiligheid, een goed fietsnetwerk en voldoende fietsparkeervoorzieningen, het faciliteren van goederenvervoer over weg en water en tenslotte een goede kwaliteit van openbaar vervoer. Het bestemmingsplan wordt ingepast in de bestaande infrastructuur. Het plangebied wordt omsloten door gebiedsontsluitingswegen en heeft hier ook een ontsluiting op. In de paragraaf over Verkeer en parkeren wordt hier nader op ingegaan.

3.3.8 Riolering en Water programma 2023-2028

Zes gemeenten (De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Steenwijkerland en Westerveld) in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta hebben samen met het waterschap het Watertakenplan opgesteld. Het watertakenplan kent een hoofdrapport en specificaties per gemeente. In het hoofdrapport is een visie beschreven op de samenwerking binnen Fluvius en hoe deze kan bijdragen aan een betaalbare, duurzame en toekomstbestendige afvalwaterketen. Het hoofdrapport is een gezamenlijk document, dat de zes gemeenten en het waterschap verbindt. In de specificatie worden de gemeentelijke watertaken van Meppel verder uitgewerkt. Het is tevens de invulling van de wettelijke zorgplicht en voldoet daarmee aan de eisen die aan een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) worden gesteld. In de gemeentelijke specificatie wordt op de volgende doelen gestuurd: bescherm volksgezondheid, beperk wateroverlast en hinder, spaar het milieu en tenslotte een zorgvuldige dienstverlening. In de paragraaf Water en de watertoets komt dit waar nodig nader uitgewerkt aan de orde.

3.3.9 Nota parkeernormen Gemeente Meppel

In de 'Nota parkeernormen Gemeente Meppel' wordt het parkeerbeleid van de gemeente Meppel beschreven ten aanzien van het parkeren in Meppel in het algemeen en als beleidsinstrumentarium. De gemeente Meppel wil de kwaliteit van de binnenstad vergroten en de bereikbaarheid voor auto, fiets en openbaar vervoer te garanderen of verder te verbeteren. Onderdeel hiervan is het creëren van een prettige parkeersituatie. De nota richt zich vooral op het parkeren in de binnenstad en een zone daar direct om heen. Daarnaast geeft het beleid ook aanwijzingen voor het parkeren buiten dat gebied. Het is in alle gevallen van belang bij een nieuwe ontwikkeling voldoende parkeergelegenheid te realiseren. In paragraaf 4.10 is het aspect parkeren in het plangebied verder toegelicht.

3.3.10 Beleidsvisie externe veiligheid

De Beleidsvisie Externe Veiligheid geeft de visie van de gemeente Meppel op externe veiligheid. De gemeente wil door middel van het optimaal combineren van bedrijvigheid en ruimtelijke ontwikkeling een verantwoord niveau van fysieke veiligheid voor de samenleving binnen de gemeentegrenzen creëren. Het doel van de beleidsvisie externe veiligheid is om beleid te formuleren dat deze ambitie mogelijk maakt. Binnen de gemeente Meppel worden zes gebieden onderscheiden. Voor elk van deze gebiedstypen is een eigen veiligheidsambitie vastgesteld.

Het plangebied kan in de toekomst worden geschaard onder het gebied woonwijken. Het beleid is gericht op het bieden van een zo veilig mogelijk woonomgeving Dit betekent dat in woonwijken geen bedrijven toegelaten worden die een extern veiligheidsrisico veroorzaken. In dit bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Bodem

Wettelijk kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek

VERKENNEND BODEMONDERZOEK
In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft gezien de milieugevoelige functie een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 plaatsgevonden. Op basis van resultaten uit het historisch vooronderzoek is het onderzoek met de hypothese heterogeen verdacht uitgevoerd.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- De huidige bebouwing op de locatie dateert van 1977. In de periode daar voorafgaand, vanaf 1934, zijn mogelijk bebouwing en/of wegen aanwezig geweest op de locatie (op basis van gegevens van historische kaarten). Het onderzoeksgebied wordt daarom beschouwd als heterogeen verdacht gebied, met name in een brede strook langs de watergang;
- Bij het uitvoeren van de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Wel zijn ter plaatse van diverse boorpunten baksteenresten waargenomen;
- In de mengmonsters MM01 en MM03 zijn analytisch lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood en zink aangetoond. In mengmonster MM02 zijn geen verontreinigingen aangetoond;
- In het grondwater is analytisch een lichte verontreiniging met naftaleen aangetoond;
- Het bodemonderzoek is verricht conform de daartoe gestelde normen en uitgevoerd door daartoe erkende personen.

Bij het onderzoek zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond. De resultaten van dit onderzoek vormen daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Wel gelden de volgende opmerkingen:

- Bij het onderzoek is met name het buitenterrein onderzocht. Er is nog geen bodemonderzoek verricht ter plaatse van de nog te slopen bebouwing. Ten behoeve

van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de appartementen is daarom nog aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

- Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit van de grond op deze locatie minder goed is dan de bodemkwaliteit die in deze omgeving is vastgelegd in de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart. Dit betekent dat de Bodemkwaliteitskaart bij grondverzet niet kan dienen als bewijsmiddel van de bodemkwaliteit. Er zal nog een partijkeuring moeten worden verricht voorafgaand aan het afvoeren van de vrijkomende grond van de locatie. Geadviseerd wordt om daarbij de schonere bovengrond gescheiden te houden van de minder schone boven- en ondergrond op de locatie.
- Er worden op de onderzoekslocatie in de ondergrond gehalten aan lood gemeten boven de 90 mg/kg. Bij deze gehalten kunnen gezondheidsrisico's voor jonge kinderen optreden, wanneer zij in contact komen met deze grond. Bij gehalten aan lood in de bodem tussen de 90 en 370 mg/kg kan een verlies van 1-3 IQ-punten optreden. Gelet hierop moet worden voorkomen dat de minder schone ondergrond wordt vermengd met de schonere bovengrond, waardoor de toekomstige bewoners van de locatie niet in contact kunnen komen met de met lood verontreinigde ondergrond. Voor meer informatie wordt verwezen naar de notitie ‘Lood in bodem en gezondheid’ van Landelijke GGD-werkgroep bodem.

Conclusie

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdachte locatie', strikt genomen juist is gebleken. Op grond van het bodemonderzoek kan het plan echter uitvoerbaar worden geacht met inachtneming van de bovenstaande opmerkingen. Het verkennend bodemonderzoek is als Bijlage 2 opgenomen.

4.2 Geluid

Kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Onderzoek

Het plan ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Oevers en binnen het invloedsgebied van diverse wegen. Het plan is gelegen tussen de wegen Ceintuurbaan (noordzijde) en Eendrachtstraat (westzijde). Vanwege deze plannen dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de invloed van het geluid op het bouwplan afkomstig van het gezoneerde industrieterrein Oevers. De geluidbelasting op het plan ten gevolge van de industrie is berekend en aangeleverd door de zonebeheerder, voor de gemeente Meppel is dat de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD).

Het plan ligt tevens binnen de geluidzone van de Ceintuurbaan. In het kader van de Wgh dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. In het kader van goede ruimtelijk ordening is tevens het geluid van het wegverkeer op de Eendrachtstraat en Heinsiusstraat beoordeeld. Het geluidsonderzoek is opgenomen als Bijlage 4.

Te hanteren geluidsgrenswaarde
De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB en de maximale ontheffingsgrenswaarde voor een stedelijk gebied ten hoogste 63 dB. Hierbij dient de geluidbelasting per weg te worden beoordeeld. Voor industriegeluid is als voorkeursgrenswaarde een geluidbelasting van 50 dB(A) aangehouden. De maximale ontheffingsgrenswaarde is 55 dB(A) voor nieuw te bouwen woningen gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein.

Berekende geluidbelasting op plangebied ten gevolge van wegverkeerslawaai
Ten gevolge van wegverkeer op de Ceintuurbaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op appartementen overschreden. De maximale geluidbelasting op de woningen bedraagt 62 dB (67 dB zonder aftrek artikel 110g Wgh). Hiermee kan wel worden voldaan aan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 63 dB voor stedelijk gebied. Voor de appartementen dient een hogere waarde van maximaal 62 dB te worden aangevraagd. In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt ten gevolge van wegverkeer op de Eendrachtstraat op een aantal immissiepunten, west- en zuidzijde van het appartementencomplex, niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting op de appartementen bedraagt 57 dB (62 dB zonder aftrek art. 110g Wgh). Hiermee kan wel worden voldaan aan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 63 dB voor stedelijk gebied. Hogere waarden kunnen niet worden vastgelegd aangezien het hierbij gaat om een niet-zoneringsplichtige 30 km/uur weg.

Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen hier niet reëel en wenselijk zijn, zal nader gekeken dienen te worden naar de karakteristieke geluidwering van de gevels. Bij het onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels dient rekening te worden gehouden met de cumulatieve geluidsniveaus (totalen zonder aftrek).

Berekende geluidbelasting op plangebied ten gevolge van industrie
Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het gehele plan is gelegen binnen de 50 dB(A) geluidzone van industrieterrein Oevers. De hoogste geluidbelasting op het bouwplan ten gevolge van de gezoneerde inrichting bedraagt 51 dB(A). Hiermee kan niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde maar wel aan de maximale ontheffingsgrenswaarde

van 55 dB(A). In overleg met de zonebeheerder wordt voorgesteld om voor de west- en zuidgevel van het appartementencomplex een hogere waarde van 55 dB(A) aan te vragen voor industriegeluid.

Installatiegeluid en warmtepompen
Bij de eventuele plaatsing van een installatie met buitenunits op het dak zal de installatie zodanig ontworpen worden dat cumulatief voldaan wordt aan de eis van 40 dB voor installatiegeluid.

Cumulatie van geluid

Conform het RMG 2012 is er alleen sprake van cumulatie indien de voorkeursgrenswaarde vanwege meer dan één bron wordt overschreden. Op een aantal woningen/appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde door meerdere wegen of door een weg en de industrie overschreden. Formeel is er echter geen sprake van cumulatie als de voorkeursgrenswaarde door meerdere wegen wordt overschreden omdat alleen de Ceintuurbaan een gezoneerde weg is. In het kader van een goede ruimtelijk ordening zijn alle relevante wegen bij de beoordeling betrokken. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting bedraagt, beoordeeld conform de voornoemde regels, maximaal 65 dB (westgevel appartementen). In hoeverre de berekende geluidsniveaus toelaatbaar zijn, is aan het bevoegd gezag.

Indien de berekende geluidsniveaus, van alle wegen (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) en het berekende industriegeluid (per waarneempunt) worden opgeteld bedraagt de maximale waarde 67 dB (noordgevel appartementen). Deze totale waarde is even hoog als de berekende geluidsniveaus t.g.v. wegverkeer op de Ceintuurbaan (exclusief aftrek). Indien voor de bijdrage van het industrielawaai wordt uitgegaan van de voorgestelde hogere waarden van 55 dB(A) voor de west- en zuidgevel blijft de maximale waarde 67 dB op de noordgevel. De realisatie van de woonbestemmingen hier geven hoge geluidsniveaus maar zijn om andere redenen wenselijk op deze locatie nabij het centrum.

Eindconclusie

Woningbouw is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zullen er hogere waarden ten gevolge van verkeerslawaai benodigd zijn van maximaal 62 dB (alleen voor de Ceintuurbaan), in combinatie met een aanvullend onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woningen. Bovendien zal er tevens voor industrielawaai een hogere waarde moeten worden aangevraagd (55 dB voor de west- en zuidgevel van het appartementencomplex).

Bij het onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels dient rekening te worden gehouden met de cumulatieve geluidsniveaus (totaal van alle relevante wegen en de industrie). Dit onderzoek wordt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen uitgevoerd. Op voorhand worden geen onevenredig grote belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen verwacht.

Maatregelen in de bron en overdracht worden als niet reëel en wenselijk geacht. In hoeverre de berekende waarden toelaatbaar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan het bevoegd gezag.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

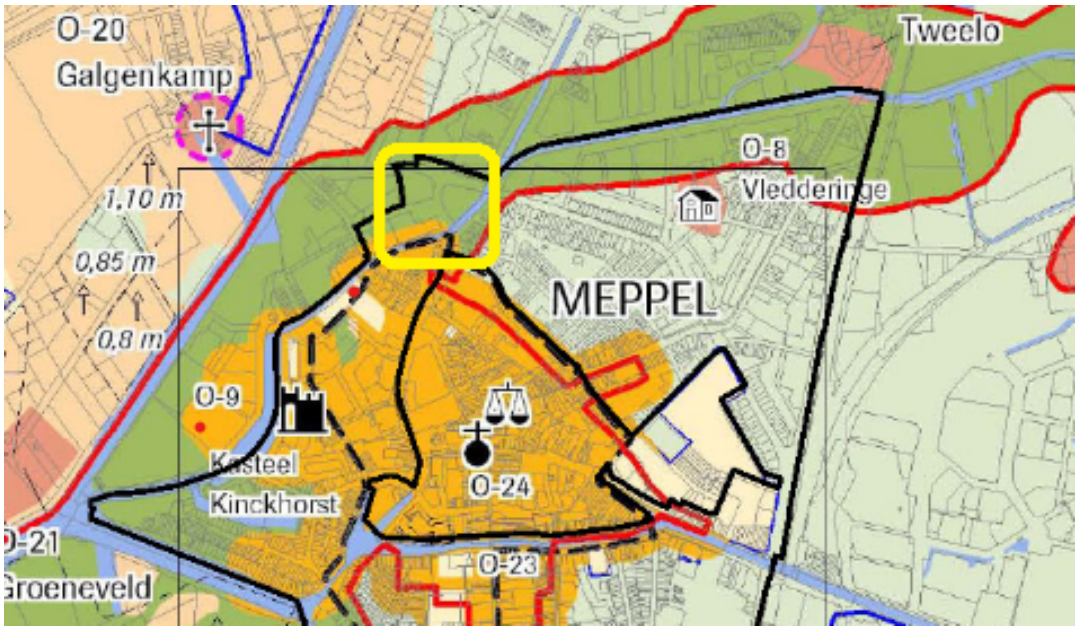
4.3.1 Archeologie

Kader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

De gemeente Meppel beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Daarmee heeft de gemeente Meppel een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. Het beleid geeft een indicatie van de trefkans voor archeologische waarden. Op hoofdlijnen worden drie verwachtingszones onderscheiden: lage verwachting, middelhoge verwachting en hoge verwachting. Deze verwachtingszones zijn in bestemmingsplannen door vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen. In onderliggend plangebied is een archeologische dubbelbestemming opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dit betreft de bestemming Waarde-Archeologie-3, waarbij is aangegeven dat archeologisch onderzoek nodig is bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m^2.



Door onderzoeksbureau De Steekproef is daarom op 20 september 2023 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage aan het plan toegevoegd.

In het grootste deel van het plangebied ligt in de ondergrond dekzand dat doorgaans nat lijkt te zijn geweest. Plaatselijk is het redelijk bewaard gebleven, maar er zijn ook diepe verstoringen aanwezig met name bij de onderkelderde westelijke vleugel van de bestaande bebouwing. In de zuidoostelijke zone van het gebied bevinden zich beekafzettingen met plaatselijk daarop een pakket ongeroerd veen. Bij drie van de zes boringen is een bouwvoor vastgesteld van voor de bouw van het politiebureau. Het onderzoek heeft geen archeologische vondsten opgeleverd.

Diepere delen van eventuele archeologische grondsporen kunnen plaatselijk bewaard gebleven zijn. Maar aangezien het plangebied geen geschikte vestigingsplek lijkt te zijn geweest voor mensen tijdens met name de prehistorie, kan de archeologische verwachting voor het grootste deel van het plangebied naar beneden worden bijgesteld. Voor de zuidoostelijke zone langs het Wold Aa blijft de archeologische verwachting wel van kracht. In de beekafzettingen en het daarop gelegen veen kunnen resten aanwezig zijn van onder meer veenwegen, visvangst en rituele dumps.

Aangezien het plangebied geen geschikte vestigingsplek lijkt te zijn geweest tijdens met name de prehistorie en aangezien resten van eventuele veenwegen, visvangst en rituele dumps niet of nauwelijks worden bedreigd door de plannen, is geen nader archeologisch onderzoek nodig en kan het terrein vrij worden gegeven voor de geplande bouw van een appartementencomplex.

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn en vervolgonderzoek niet nodig is. Het plan is ten aanzien van het aspect

uitvoerbaar.

Indien tijdens het graafwerk archeologische waarden worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient daarvan direct melding dient te worden gemaakt bij de gemeente Meppel conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10.

4.3.2 Cultuurhistorie

Kader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Het terrein is op dit moment bebouwd met een kantoorbebouwing, die nu geen functie meer heeft. Op grond van de kernkwaliteit Cultuurhistorie uit de provinciale omgevingsverordening behoort het plangebied niet tot de cultuurhistorische hoofdstructuur. Geconcludeerd wordt dat het omgevingsaspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

Conclusie

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Er is dan ook geen onderzoek noodzakelijk om eventuele cultuurhistorische waarden veilig te stellen of in beeld te brengen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische waarden.

4.4 Zon en schaduw

Toetsing

Ten tijde van het ontwerptraject is een zonnestudie verricht (bijlage 3). Deze studie heeft betrekking op de situatie voorafgaand aan de nieuwbouw (de bestaande bebouwing) en na realisatie van de nieuwbouw. Op basis van de studie blijkt dat de schaduwwerking van de nieuwbouw op de woningen aan de Ceintuurbaan voornamelijk in de winter voor enkele uren per dag merkbaar is. De beschreven effecten zijn echter normaal voor buurpercelen in verstedelijkt gebied. Er is geen sprake van onaanvaardbare beperking van zonlicht op de nabijgelegen woningen ten opzichte van de bestaande situatie.

Normering

Er bestaat geen wettelijke normering voor bezonning van woningen. Wel zijn er TNO-normen. Volgens de strengste TNO-norm moet ten minste tien maanden per jaar sprake zijn van drie mogelijke bezonningsuren per dag, op gevels die zon kunnen ontvangen. Uit de studieresultaten blijkt dat aan de TNO-norm ook in de nieuwe situatie ruimschoots wordt voldaan bij de woningen in de directe omgeving. Deze norm is derhalve niet in het geding.

Conclusie

Op basis van bovenstaande resultaten is het plan uitvoerbaar gebleken.

4.5 Water

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd Bijlage 5. Op basis van deze toets kan de korte procedure worden gevolgd. Concreet betekent dit dat direct door kan worden gegaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. Deze tekst is hieronder weergegeven.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2022-2027. Dit waterbeheerplan is een uitwerking van de ambities uit de Watervisie "Meer dan water". Het waterbeheerprogramma geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook zijn de maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting uitgewerkt. Per gebied is een gebiedsuitwerking opgesteld. Voor het plangebied betreft dit de gebiedsuitwerking Meppelerdiep. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan bedraagt de toename van het verharde oppervlak niet meer dan 1500 m^2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleg hoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouw vloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempel hoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater. Met voorgaande adviezen wordt rekening gehouden bij de uitwerking van het bouwplan.

Voorkeursbeleid hemelwater

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer:

- niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel; of
- niet wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel;

is oppervlakkige afvoer en infiltratie in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt (een beschermingszone van) een A-watergang en/of een B-watergang van WDODelta. Het is noodzakelijk dat de functie van deze watergang(en) altijd is gegarandeerd, rekening houdend met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven en gevisualiseerd in de Legger.

Criteria watergangen

Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit bij alle typen watergangen.

- A-watergangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar). Dit zijn watergangen waar wij verantwoordelijk zijn voor de inrichting en het beheer en onderhoud.

Riolering

Het waterschap heeft als doel de waterkwaliteit te beschermen door onder andere een doelmatige werking van de rioolwaterzuivering na te streven en de vuillast vanuit riolering naar oppervlaktewater te beperken. Hiervoor is een goede afstemming over aanvoer naar de rioolwaterzuivering en een juiste werking van de riolering noodzakelijk. Dit wil het waterschap bereiken door aandacht te hebben voor een aantal specifieke onderwerpen. Deze onderwerpen worden in Bijlage 5 nader uitgewerkt.

De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel dient er rekening gehouden te worden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolzuiveringsinstallatie. Beleidsinformatie hieromtrent is te vinden in het Riolering en Water Programma 2023-2028. Hierin wordt duidelijk hoe er invulling wordt gegeven aan de wettelijke gemeentelijke watertaken op het gebied van afvalwater,hemelwater en grondwater, zie hiervoor ook 3.3.8.

Watertoetsproces

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Gebiedsgericht beleid vindt onder meer plaats op basis van het Natuurnetwerk Nederland. Wat betreft soortenbescherming wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De wet gaat uit van het "nee-tenzij"-principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan door middel van ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: "*Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*". Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Ecologisch onderzoek

Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te toetsen is een beknopte natuurtoets uitgevoerd naar de effecten op eventuele beschermde waarden in het plangebied en in de omgeving daarvan. De rapportage van de ecologische beoordeling is als Bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen kort de conclusies.

BESCHERMDE SOORTEN

Op basis van de quickscan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

Vogels

- Het plangebied is ongeschikt voor jaarrond beschermde broedvogels en hun nesten;
- In en rondom het plangebied kunnen algemene broedvogels tot broeden komen;

Vleermuizen

- In het pand verblijft de gewone dwergvleermuis. Ook bevat het pand meerdere andere geschikte locaties voor verblijfplaatsen voor dwergvleermuizen, laatvliegers en meervleermuizen;
- Het pand en het perceel rondom zijn geen essentieel onderdeel van vliegroutes of foerageergebied.

Overige soorten

- In en rond het plangebied komen een aantal nationaal beschermde soorten voor, namelijk de steenmarter, boommarter, bunzing, wezel, eekhoorn en egel, maar negatieve effecten op mogelijke verblijfsplaatsen zijn uitgesloten. De algemene zorgplicht is wel van kracht.
- Indien andere werkzaamheden dan die zijn genoemd in Hoofdstuk 1 gaan plaatsvinden, dienen ook deze ingrepen getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming. De conclusies kunnen dan afwijken van de bovenstaande conclusies.

Vervolgstappen

Er is nader onderzoek nodig naar vleermuizen. Dit onderzoek bestaat uit:

- Minimaal 5 onderzoeksronden in de periode 15 mei tot 1 oktober;
- Effecten op broedende vogels kunnen in zijn geheel worden uitgesloten als de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen omvat globaal de periode van maart tot september;
- Voor het groen dat tussen het pand en het kanaal ligt geldt dat hier tijdens de schemer geen licht op mag schijnen;
- Voor alle soorten geldt de zorgplicht.

NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN
Het betreffende onderzoek naar vleermuizen heeft plaatsgevonden tussen mei en oktober 2023. Tijdens dit onderzoek zijn meerdere verblijfplaatsen van de dwergvleermuis vastgesteld. De afgelopen periode zijn daarom ruime alternatieve verblijfsplekken (vleermuiskasten) gerealiseerd. Dit is -conform het ecologisch protocol- minimaal zes maanden voorafgaand aan sloop gedaan. Na afronding van het vleermuisonderzoek is de aanvraag voor een ontheffing bij de provincie neergelegd.

ACTIVITEITENPLAN (ONTHEFFING)
Zowel uit de quick scan als uit het nader onderzoek is gebleken dat er verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. De verblijfplaatsen kunnen door de voorgenomen werkzaamheden worden aangetast. Er is daarom bij de provincie ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden. Deze ontheffingsaanvraag wordt aangevuld met het activiteitenplan, dat als Bijlage 7 en Bijlage 8 is toegevoegd.

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 maart 2024 tot 1 maart 2029.

Natura 2000-gebieden
Op circa 6 km afstand van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Bakkeveense Duinen. Dit is op voldoende afstand dat directe negatieve effecten (zoals trillingen en lichtverstoring) zijn uitgesloten.

Stikstof

De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH_3 ten gevolge van de sloop van de bestaande bebouwing, de bouw en het gebruik van de appartementen aan de Eendrachtstraat is berekend met het programmapakket AERIUS. De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.

De volledige AERIUS-berekening is als Bijlage 9 aan het plan toegevoegd.

Conclusie

Uit de beknopte natuurtoets volgt dat er een vervolgonderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Het vervolgonderzoek dient nog plaats te vinden en daardoor kan er op dit moment geen conclusie worden getrokken. Wanneer de onderzoeken en de resultaten

bekend zijn dan zal dit vervolgonderzoek worden toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft de ontwikkeling van 55 appartementen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Hoewel geconstateerd is dat het plan een zogenaamd nibm-project betreft, moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2011.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Getoetst dient te worden aan de norm voor NO_2 per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO_2 worden voldaan. Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de achtergrondniveaus voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in zowel 2011, 2015 als 2022 onder de grenswaarden liggen.

Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m^2 bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM_{10} /$PM_{2,5}$.

Conclusie

Het project moet worden beschouwd als een nibm-project. Uit de achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.8 Externe veiligheid

Kader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid. Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Onderzoek

BUISLEIDINGEN

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. De dichtstbijzijnde leidingen liggen op een afstand van minimaal 1.300 meter van het plangebied. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle leidingen.

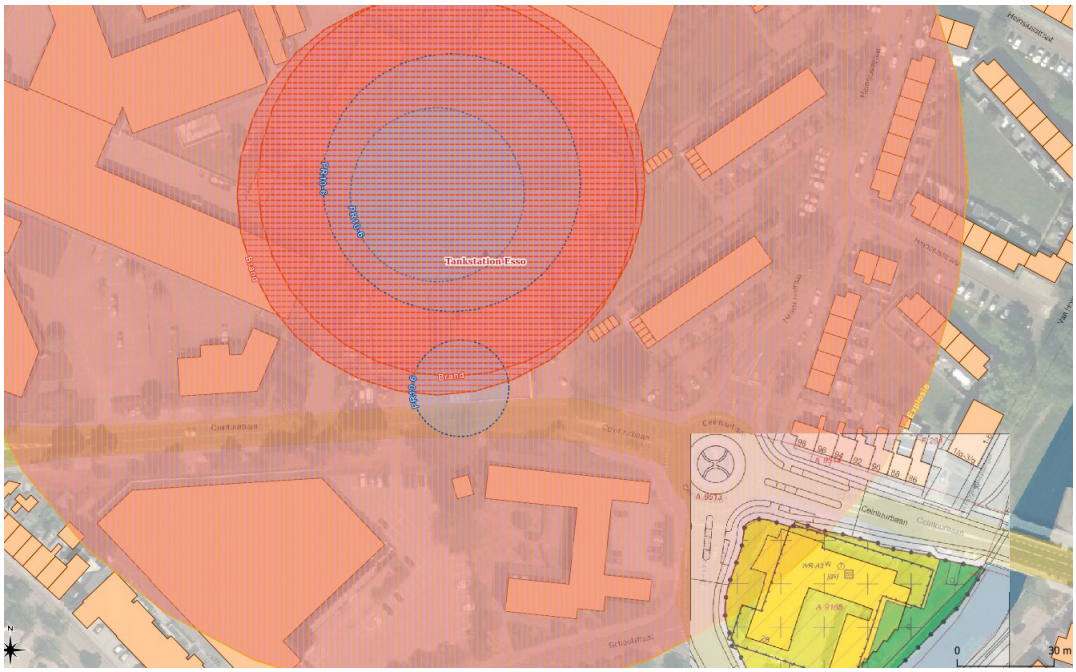
INRICHTINGEN

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een risicovolle inrichting:

- Esso tankstation

Het betreft een tankstation met lpg. De planlocatie aan de Eendrachtstraat 28 ligt buiten het PR10-6 van het in noordwestelijke richting gelegen Esso LPG-tankstation. Zie de

blauwe contouren in onderstaande afbeelding.



Figuur 4.1. Situering planlocatie ten opzichte van de veiligheidscontouren van het LPG-tankstation (bron: RUD)

De planlocatie ligt eveneens buiten het brandaandachtsgebied van 60 meter vanaf het LPG-vulpunt en LPG-reservoir. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter vanaf het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir. Het bouwvlak van de nieuwe ontwikkeling wonen ligt buiten het invloedsgebied. Hierdoor is een verantwoording groepsrisico niet nodig.

De planlocatie ligt daarentegen wel binnen het zogenaamde explosie-aandachtsgebied van het LPG-vulpunt. Echter het explosie-aandachtsgebied heeft alleen gevolgen voor zeer kwetsbare gebouwen. De ontwikkellocatie betreft geen zeer kwetsbaar gebouw maar wordt aangemerkt als een kwetsbaar gebouw en is daardoor het explosie-aandachtsgebied niet relevant.

(WATER)WEGEN en SPOOR

In of nabij het plangebied bevinden zich geen wegen,waterwegen of spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze transportroutes.

VERANTWOORDING GROEPSRISICO

In het plangebied worden kwetsbare objecten in de vorm van woningen gerealiseerd. Het groepsrisico moet berekend worden voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van een Basisnetroute. Dat is niet het geval.

In het geldende bestemmingsplan voor het plangebied (Meppel-Centrumschil) heeft het

gebied een maatschappelijke bestemming waarbinnen een politiebureau aanwezig was. Het huidige plan wijkt af van de geldende planologische mogelijkheden (zie paragraaf 1.3). Het planvoornemen leidt tot een hogere personendichtheid ten opzichte van de huidige situatie.

- Het project voorziet in de realisatie van hoogbouw

Vluchten uit hoge gebouwen vergt tijd. Dit betekent dat de personen een groter risico lopen om het gebied in geval van een incident met gevaarlijke stoffen veilig te verlaten. In de uitwerking van het project wordt rekening gehouden met de vluchtroutes van de woningen. Dit wordt in het project ingepast en ter beoordeling voorgelegd bij de Veiligheidsregio bij de bouwaanvraag.

- Bereikbaarheid

Om de hulpdiensten een goede toegankelijkheid tot de woningen te bieden, moeten brandweervoertuigen zich nabij de woningen te kunnen opstellen. Bij een incident is het appartementengebouw bereikbaar via de straten Ceintuurbaan en Eendrachtstraat. Voor dit project is dit geen risico.

- Bluswatervoorzieningen

Om te bepalen of voldoende bluswater beschikbaar is, zijn zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen van belang. Daarnaast wordt de hoogbouw voorzien van een droogblusleiding in afstemming met de Veiligheidsregio.

- Giftige stoffen

Het transport van toxische stoffen kan bij een incident op het spoor of water leiden tot letale effecten binnen het projectgebied. Om een veilig verblijf in de woningen te bewerkstelligen is het van belang dat de luchttoevoer van buiten kan worden beperkt of voorkomen, zodat veilig verblijf gedurende enige uren in het gebouw mogelijk is. Door het gesloten houden van ramen en deuren wordt toetreding van lucht van buiten in voorkomende gevallen zoveel mogelijk beperkt. De woningen beschikken over een ventilatiesysteem dat door de bewoners zelf is uit te schakelen bij een calamiteit. Voor dit project is dit geen risico.

- Organisatorische mogelijkheden

De bewoners worden middels een schriftelijke instructie op de hoogte worden gebracht van de aanwezige risico's en hoe te handelen bij een incident. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ontruiming (het ontvluchten) van het gebouw alsmede het eventueel sluiten van ramen en deuren. Verder wordt aan toekomstige bewoners uitgelegd hoe men de ventilatie van de woning direct en eenvoudig kan uitschakelen (risicocommunicatie richting bewoners). Voor dit project is dit geen risico.

Voor zover er al sprake is van een verhoging van het groepsrisico dan is deze naar verwachting niet zodanig dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

In de omgeving zijn verder geen risicobronnen aanwezig. Externe veiligheid levert geen belemmering op voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan is op basis van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.
De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'

Onderzoek

Het plangebied ligt in de centrumschil van Meppel. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een mengeling van maatschappelijke, bedrijf, dienstverlenende en woonfuncties. Gezien deze functiemenging is er sprake van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht.

Ten noorden van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een tankstation, een brandweerkazerne en een machinefabrikant. Ten westen van het plangebied bevindt zich een middelbare school. Ten oosten van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen en een aantal dienstverlenende praktijken zoals een spiermassage praktijk en een lifecoach praktijk. Ook bevindt zich hier een kinderopvang.

Een tankstation met LPG <1.000 m^3/jr is ingedeeld in milieucategorie 3.1, hetgeen in een gemengd gebied een maximale richtafstand van 30 meter betekent. Voor een tankstation zonder LPG geldt een milieucategorie van 2 en een maximale richtafstand van 10 meter. Het tankstation is gelegen op 90 meter van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Een machinefabrikant is niet als zodanig opgenomen als specifieke functie in de VNG -brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor enigszins vergelijkbare functie is er de 'machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie: p.p. <2.000 m^2' Voor deze functie geldt

milieucategorie 3.2 en een maximale richtafstand van 50, omdat er sprake is van een gemengd gebied kan er één stap terug worden gedaan. Het plangebied is op circa 250 meter van machinefabrikant gelegen en vormt daarmee ook geen belemmering.

Het plan voorziet in het realiseren van een woonbestemming. Dit is een bestemming die geen milieugevoelige activiteiten mogelijk maakt, maar wel gevoelig is voor omliggende gevoelige activiteiten en bestemmingen. Zoals hiervoor is opgemerkt bevinden zich in het plangebied diverse bestemmingen, waardoor er gesproken kan worden van een gemengd gebied. Het voorziene plan vormt waar het om de woonbestemmingen gaat geen potentiële milieuhinder.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Kader

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een voornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (2018) van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers.

Verkeersafwikkeling

De realisatie van de woningen leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking van en naar het plangebied. Op basis van de kengetallen van het CROW kan er voor de huidige situatie geen precieze aansluiting worden gevonden, maar er is gekozen voor een functie die er zo dicht mogelijk in de buurt komt, te weten: bedrijfsverzamelgebouw.

Huidige functie	**Verkeersgeneratie per 100 m² bvo**	**Verkeersgeneratie totale bvo 1200 m²**
Bedrijfsverzamelgebouw - matig stedelijk	6,5	78
Totaal		**78**

Toekomstige functie	**Aantal appartementen**	**Verkeersgeneratie per appartement**	**Totale verkeersgeneratie**
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) - matig stedelijk	55	3,4	187

Bezoekersdeel	55	0,3	16,5
Totaal			**203,5**

De hiervoor weergegeven tabellen zijn aan de hand van de kengetallen van het CROW vastgesteld. Voor het plangebied geldt een maximale toename van 125,5 verkeersbewegingen per etmaal. De wegen (Ceintuurbaan en Eendrachtsstraat) zijn gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeerstoename door de planontwikkeling aan te kunnen. Gelet op de geschatte verkeersaantrekkende werking van het plangebied hoeven voor het planvoornemen geen aanpassingen in de verkeersontsluiting te worden getroffen.

Parkeren

Voor de parkeerberekening is het aantal, type en de omvang van de appartementen relevant. Het gaat om 55 appartementen, alle in de sociale huur sector. De vloeroppervlak varieert van ca. 55 m2 tot ca. 70 m2.De gemeente Meppel hanteert voor de berekening de landelijke gehanteerde richtlijn van de CROW publicatie 182, 'De parkeerkencijfers- Basis voor parkeernormering'. De locatie ligt in de schil van het centrum, derhalve is de parkeereis 1,4 per woning. Het aandeel bezoekers hiervan is 0,3.

functie [eenheid]	**Norm**			
	centrum	schil	rest bebouwde kom	bezoekers aandeel
woning duur [per woning]	1,6	1,7	2,0	0,3
woning midden [per woning]	1,4	1,6	1,8	0,3
woning goedkoop [per woning]	1,25	1,4	1,6	0,3
serviceflat/aanleunwoning [per woning]	0,5	0,5	0,5	0,3
kamerverhuur/eenpersoonswoning [per woning]	0,4	0,4	0,4	0,2

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform beleid kan dan als volgt worden berekend:

locatie: schil centrum	**aantal**	**norm**	**bezoek**	**bewoners**	**bezoek**
woning goedkoop	55	1,4	0,3	61	17

Het college van B&W mag gefundeerd afwijken van de vastgestelde parkeernormen. De motivatie is gebaseerd op het autobezit bij vergelijkbare woningcomplexen in Assen, opgevraagd bij het RDW. Het bezit blijkt hier te liggen op maximaal 0.7 voertuigen per adres en voor appartementen op 0,4 per adres. Voor Meppel is dezelfde exercitie gedaan voor de adressen Grote Oever 106 t/m 158, Kraton 15 t/m 53 en Oosteinde 5-01 t/m 5-27. Het autobezit schommelt hier tussen de 0,5 en 0,7 per woning. De hierboven genoemde appartementen zijn wat betreft oppervlak vergelijkbaar met de nieuw te bouwen appartementen op de Eendrachtsstraat.

Dit in overweging nemende wordt de parkeernorm 0.7 parkeerplaats bewoners per woning plus 0.3 parkeerplaats bezoekers per woning op eigen terrein.

aantal	**norm**	**bezoek**	**bewoners**	**bezoek**	**totaal**

55	0,7	0,3	38	17	55
	plaatsen p-garage		**40**		
	plaatsen buiten			**11**	**51**
			2	**-6**	**-4**

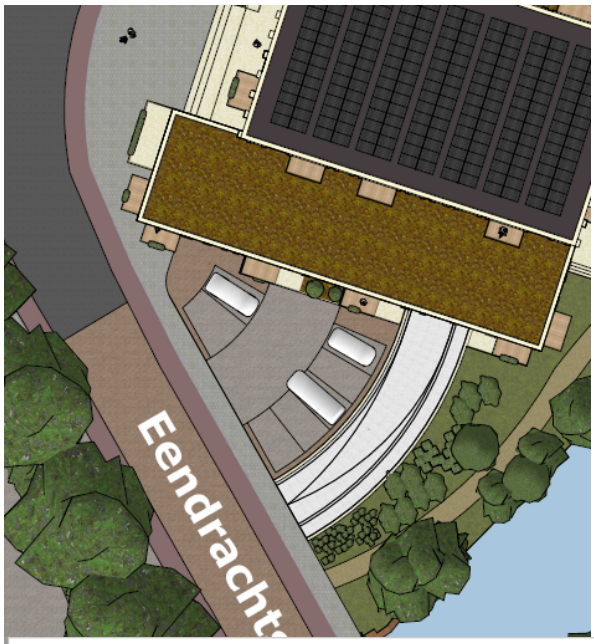
Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van 0,7 parkeerplekken in de parkeerkelder. Hier is ruimte voor 40 auto's. Voor bezoekersparkeren is op eigen terrein ruimte voor 7 auto's. Langs de Eendrachtstraat zijn momenteel 4 langsparkeerplaatsen (betaald) die weinig gebruikt worden. Bezoekersparkeren zal verder plaatsvinden op de parkeerplaatsen aan de Schoolstraat. Deze worden deels gebruikt door onderwijsinstelling Greydanus.

Onderstaande tabel laat zien dat de werkdagmiddag bepalend is (100 % aanwezigheid school, 60% bezoekers woningen) . Indien 60% bezoek aanwezig is - 10 auto's - dan is hier ruimte voor op eigen terrein. Op voor de woningen drukkere perioden dan kan de ruimte aan de Schoolstraat benut worden.

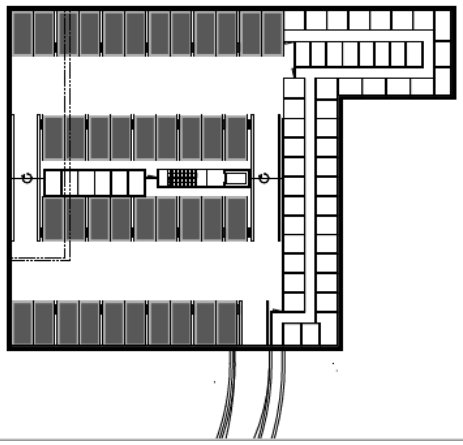
Functie	**Werkdag overdag**	**Werkdag middag**	**Werkdag avond**	**Koop-a vond**	**Zaterdag-middag**	**Zaterdag-avond**	**Zondag-middag**
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal Cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
Museum	20	45	0	0	100	0	90
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Café	30	40	90	85	75	100	45
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Sport	30	50	100	90	100	90	85

Voor bezoekers liggen ook de parkeerfaciliteiten Keyserstroom en Koekoekstraat binnen de 200 meter.

De beoogde inrichting van het terrein is weergegeven op de tekening in hoofdstuk 2, zo ook hieronder:



kelder 1:100



Op basis van deze tekening is nog een aantal aandachtspunten geformuleerd:

- De toegang tot de parkeergarage is zoveel mogelijk richting het water de Mallegat verschoven met als doel de helling langer en daarmee comfortabeler te maken.
  Dat is positief om twee redenen. Ten eerste zorgt dit ervoor dat bewoners makkelijker in en uitrijden en minder de neiging hebben de auto buiten te laten staan. Daarnaast geeft een langere helling meer ontwerpmogelijkheden om het deel aansluitend op de Eendrachtstraat zo vlak mogelijk aan te leggen, waardoor dit een verkeersveilligere in- en uitrit is.
- Zorg ervoor dat groen of muurtjes niet het zicht belemmeren op het verkeer en/of voetpad.
- Creëer een opstelvak voor een auto direct rechts vooraan de toerit van de

parkeergarage.

Op deze wijze kan voorkomen worden dat een auto op de Eendrachtstraat moet wachten omdat de toerit in 1 richting tegelijk gebruikt kan worden.

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan leidt niet tot een onaanvaardbare verkeerstoename over de aanvoerende wegen naar het plangebied. Het planvoornemen zal bovendien niet tot negatieve invloeden op de verkeersafwikkeling in de directe omgeving van het gebied leiden. Daarnaast zal ten behoeve van het planvoornemen een voldoende parkeeroplossing worden geboden. Uit oogpunt van verkeerseffecten mag voorliggend bestemmingsplan dan ook aanvaardbaar worden geacht.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden:

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (artikel 7.28 Wet milieubeheer)

Vormvrije m.e.r-beoordeling

De gronden in het projectgebied waren in gebruik ten behoeve van een maatschappelijke functie. Het project maakt een functiewijziging naar een woongebied met in totaal 55 woningen mogelijk. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten (D11.2) geldt een grenswaarde van een oppervlakte van 100 hectare, 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2. Het project blijft met de genoemde aantallen en oppervlakte ruimschoots onder de drempelwaarde, zoals die is opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In en nabij het projectgebied zijn geen andere activiteiten bekend of te verwachten waardoor er cumulatie van negatieve effecten optreedt.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Ten behoeve van deze onderbouwing is in het kader van dit bestemmingsplan een aanmeldnotitie MER opgenomen. In de aanmeldnotitie zijn de voorgenomen activiteiten en de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven. Het college heeft los van voorliggend bestemmingsplan een besluit over de aanmeldnotitie genomen. De aanmeldnotitie is opgenomen als Bijlage 10 Aanmeldnotitie

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk staat een toelichting op de juridische regeling van dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.1 staat een algemene toelichting op de betekenis en opbouw van het bestemmingsplan en de achtergronden daarvan. In paragraaf 5.2 wordt de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan toegelicht.

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. De grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera) mag de functie uitoefenen die het bestemmingsplan toestaat.

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een (enkel)bestemming. De gronden met een bepaalde bestemming zijn begrensd door het bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Aanvullend daarop kunnen de toegekende gebruiksmogelijkheden op twee manieren verder worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en daarnaast soms een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een vlak of een teken op de ruimtelijke verbeelding van het plan. Bij het vlak kan het gaan om een functieaanduiding. Het teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden en/of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. De (on)mogelijkheden van aangeduide gebieden kunnen zijn geregeld in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels, maar ook in een eigen regel in

de Algemene aanduidingsregels.

Een toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen en opgenomen aanduidingen staat in paragraaf 5.2.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de manier waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2012.
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Hierbij is een landelijk een hiërarchie afgesproken, waarbij eerst de enkelbestemmingen (alfabetisch) aan de orde komen en vervolgens de dubbelbestemmingen (ook alfabetisch). Per bestemming geven de bestemmingsomschrijving en de (specifieke) gebruiksregels aanwijzingen voor het gebruik. De bouwregels geven per bestemming aanwijzingen voor het bouwen van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Eventueel zijn hierbij flexibiliteitsbepalingen - mogelijkheden voor afwijken met een omgevingsvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden - opgenomen. Daarnaast kan het voorkomen dat een bestemming voorzien is van een omgevingsvergunningstelsel. Dit bepaalt bijvoorbeeld welke werken en/of werkzaamheden alleen mogelijk zijn na verlening van een omgevingsvergunning. Vaak zijn de flexibiliteitsbepalingen en het omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan randvoorwaarden en/of eisen waaraan voldaan moet worden.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden in principe voor het hele plangebied. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Hoewel het hier in feite algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de geldende SVBP.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide plandelen worden in onderlinge samenhang bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke opzet

Door de gemeente Meppel is een handboek opgesteld. Dit handboek vormt de basis voor de inhoudelijke opzet van de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Dit met dien verstande dat de uitgangspunten van de (voorheen) geldende bestemmingsplannen zoveel mogelijk gehandhaafd zijn. Dit komt de vergelijkbaarheid ten goede met de regelgeving in de omgeving van het voorliggende plangebied.

Regels

De opbouw van de regels van de verschillende bestemmingen is overal hetzelfde, deze is als volgt:

- *Bestemmingsomschrijving:* In dit onderdeel worden de toegestane doeleinden en het toegestane gebruik omschreven.
- *Bouwregels:* Hierin worden de regels voor wat betreft het bouwen uitgewerkt.
- *Nadere eisen:* In deze bepaling is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen inzake de plaats en afmeting van gebouwen, bijvoorbeeld in het kader van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze bepaling maakt het mogelijk voor het gemeentebestuur om waar nodig sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling.
- *Afwijking bouwregels:* In dit onderdeel kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, waarmee ruimere bouwmogelijkheden kunnen worden gegeven.
- *Specifieke gebruiksregels:* In dit onderdeel kunnen enkele specifieke ongewenste gebruiksmogelijkheden uitgesloten, zoals zelfstandige bewoning van bijgebouwen en stortplaatsen.
- *Afwijking van de gebruiksregels:* In dit onderdeel zijn mogelijkheden voor het bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven.
- *Wijzigingsbevoegdheid:* In dit onderdeel kunnen mogelijkheden op worden genomen voor het wijzigen van de bestemming. In dit bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en*

werkzaamheden: Dit onderdeel (de voormalige aanlegvergunning) is alleen van toepassing voor de dubbelbestemmingen voor archeologie.

Verbeelding

Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten. Zo worden de kaarten in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding. De kleuren en letters zijn afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De schaal van de analoge kaarten is 1:1.000.

Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

5.3 Regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. De bestemmingen binnen het plangebied zijn 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen' en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3.

Groen

Naast een woonbestemming kent de locatie aan de randen van het plangebied een groenbestemming ter bescherming van de groenstructuur. Voor de aanleg en instandhouding van het groen is een voorwaardelijke verplichting in de bestemming Wonen opgenomen, in overeenstemming met de ontwikkelwensen uit het stedenbouwkundig kader.

Verkeer

Aan de randen van het plangebied is voor een klein deel de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden.

Wonen

Voor de te realiseren appartementen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is een woongebouw met zes lagen toegestaan. Dit betreft het gehele appartementencomplex bestaande uit totaal 55 appartementen.

Voor het bouwen geldt dat het hoofdgebouw enkel is toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De maximale bouwhoogte (deels 10 m en deels 20 m) is op de verbeelding aangegeven, evenals het maximaal aantal wooneenheden.

Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming betreft de bestemming Waarde - Archeologie 3. De archeologische waarden worden door middel van de aangegeven te beschermen gebieden op de verbeelding, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de

bodem is een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen (aanlegvergunningstelsel), evenals een afwijkingsprocedure middels een omgevingsvergunning voor bouwen. Alleen de gronden met hoge en middelhoge archeologische waarde zijn aangeduid, namelijk als 'Waarde - Archeologie 3'.

Voor de gronden binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt, dat dit alleen nodig is indien de te verrichten (bouw)werkzaamheden een oppervlak beslaan van meer dan 1.000 m2 en dieper reiken dan 30 centimeter beneden . Deze afwijking bij een omgevingsvergunning kan pas worden verleend, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het bouwen dan wel het verrichten van werkzaamheden geen aantasting van de archeologische waarden van de gronden met zich mee brengt.

5.4 Verbeelding

Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten die als volgt luiden:

- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijvoorbeeld B- bedrijventerrein) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de SVBP2012.
- De schaal van de kaarten is 1:1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

In dit bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast. Dit bestemmingsplan biedt een nieuwe regeling waarbij aangesloten wordt op bestaande regelingen voor omliggende gebieden. Daarbij worden het handboek, het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de SVBP2012 als basis voor de regeling aangehouden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Grondexploitatiewet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan ruimtelijke plannen. Een zogenaamd exploitatieplan is derhalve een verplicht onderdeel tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd. In dit geval hebben de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

De kosten die samenhangen met voorliggend plan zullen door de ontwikkelende partij worden gedragen. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de betreffende gronden is er de kans dat door belanghebbende eigenaren van gronden in de omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend.

De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de aanvrager van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst ondertekend. Op grond van voorgaande mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om te achterhalen of dit bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is, wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure zijn verschillende momenten waarop burgers en instanties kunnen reageren op het plan, namelijk; inspraak, overleg, zienswijzen en tot slot beroep. De uitkomsten hiervan kunnen ook nog nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven. De bestemmingsplanprocedure is hieronder weergegeven.

Voorafgaand aan het formele traject is een participatietraject opgestart. Vanaf de koop van het politiebureau is overleg geweest dan wel informatie verstrekt aan omwonenden, gemeente en andere stakeholders. Dit betreft onder meer de inloopmiddag en -avond voorafgaand aan het bestemmingsplantraject. Vervolgens is voorafgaand aan de sloop ook communicatie richting omwonenden (schriftelijk) geweest. Ten tijde van het uitwerken van het groenplan zal eveneens communicatie met omwonenden plaatsvinden. Het verslag van het participatietraject is opgenomen als bijlagen 11 en 12.

6.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

In de bestemmingsplanprocedure wordt het verplicht overleg te voeren met verschillende van belang zijnde instanties. Dit is geregeld in artikel 3.1.1 van het Bro. Het houden van inspraak is niet verplicht. De gemeente Meppel hecht er echter waarde aan en heeft in haar Inspraakverordening opgenomen dat een inspraakperiode van zes weken in een bestemmingsplanprocedure wenselijk is.

6.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Eventueel ingediende zienswijzen worden door de gemeenteraad voorzien van een antwoord. De eventuele zienswijzen kunnen leiden tot wijzigingen in dit bestemmingsplan.

6.2.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg en inspraak

VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28' is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan Provincie Drenthe & Waterschap Drents Overijsselse Delta. De provincie heeft aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan, gezien er met het plan geen provinciaal belang is opgenomen.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft ook geen inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het plan.

INSPRAAK

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen van belanghebbenden. Een Nota inspraak is dan ook niet noodzakelijk.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er hebben wel enkele ambtshalve wijzigingen plaats gevonden, deze worden hieronder uiteengezet:

Verbeelding

- De verbeelding is ten aanzien van de aanduiding 'parkeren' iets aangepast (verschoven).

Toelichting

- De paragraaf "Verkeer en parkeren" kent enige aanpassing (aanvulling) met betrekking tot de parkeerruimte.

Regels

- Enige tekstuele aanpassingen, betreffen geen inhoudelijke aanpassingen;
- Verwijdering van het begrip 'parkeervoorzieningen' uit de bestemming Groen;
- Opnemen van een maximale bouwhoogte voor erf- terreinafscheidingen in de bestemming Groen overeenkomstig met de bestemming Wonen. (2 meter).

7.2 Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024) ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het

einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

In totaal zijn binnen de termijn 26 zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen buiten de termijn van terinzagelegging. In de zienswijzennota zijn de binnengekomen reacties voorzien van een antwoord, waarbij is aangegeven of dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt naar de betreffende nota (Bijlage 13) verwezen.